

COMUNE DI SINDIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA OMOGENEA "A"

CENTRO STORICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Sindaco

Il Progettista

**Arch. Giovanni Lochi**

## Indice

### CAPITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Campo di applicazione del Piano Particolareggiato

Art. 2 – Finalità ed obiettivi del Piano

Art. 3 – Elaborati del Piano Particolareggiato

Art. 4 – Ambito di validità e definizione del P.P.

Art. 5 – Modalità di attuazione

Art. 6 – Destinazione delle aree e degli edifici

### CAPITOLO 2 - NORME E CATEGORIE DI INTERVENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Art. 7 – Interventi edilizi

Art. 8 – Norme generali per la zona “A”

Art. 9 – Destinazioni d’uso degli immobili

Art. 10 – Caratteristiche degli edifici

Art. 11 – Uso delle aree libere all’interno della zona “A”

### CAPITOLO 3 - MODALITA’ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 12 – Modalità di attuazione

Art. 13 – Unità di intervento

Art. 14 – Elaborati per i progetti esecutivi

Art. 15 – Modalità di approvazione dei progetti per isolati

Art. 16 – Modalità di approvazione dei progetti per unità immobiliare

Art. 17 – Attuazione opere per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

Art. 18 – Parametri urbanistici

Art. 19 – Allineamenti e fili fissi

Art. 20 – Deroghe

#### CAPITOLO 4 - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 21 – Integrazione del Regolamento edilizio

Art. 22 – Disposizioni transitorie

Art. 23 – Rapporto tra Regolamento Edilizio e Norme del P.P.

Art. 24 – Norme finali

Art. 25 – Disposizioni particolari per la zona “A” (sottozona AR)

## CAPITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI

### **Art. 1- Campo di applicazione del Piano Particolareggiato**

Il Presente Piano Particolareggiato del Comune di Sindia ha per oggetto la parte di territorio comunale classificata “ Zona A” – Centro Storico – ed è stata graficamente delimitata nell'allegata planimetria.

All'interno di tale perimetro risultano inserite e conglobate parti di territorio, necessarie per il reperimento degli standards urbanistici, che per tale effetto saranno sottoposte alle presenti norme tecniche e dagli elaborati del Piano Particolareggiato di cui ai successivi articoli.

### **Art. 2- Finalità ed obbiettivi del Piano Particolareggiato**

Il Piano Particolareggiato della zona “A” Centro storico è finalizzato:

- a) alla tutela e ove occorra, alla restituzione dei valori storico-artistici e storico-ambientali del patrimonio edilizio, nonché gli spazi scoperti ed ogni altro manufatto rappresentativo della storia e della cultura locale;
- b) della razionalizzazione delle funzioni della zona omogenea “A”, sia sotto il profilo delle sue funzioni urbane, sia sotto quella di un'offerta residenziale depressa dallo stato di degrado e di abbandono di parti rilevanti del suo patrimonio edilizio.
- c) alla difesa ed allo sviluppo di un uso corretto dell'offerta residenziale in rapporto sia al fabbisogno di abitazioni sia all'adeguamento delle infrastrutture e alle attrezzature di interesse della popolazione residente;
- d) ad incentivare la progettazione verso tipologie edilizie culturalmente più qualificate, e tecniche costruttive più evolute per la miglior utilizzazione del patrimonio edilizio, mirato ad un sistema costruttivo tradizionale.

### **Art. 3 Elaborati del Piano Particolareggiato**

Il Piano Particolareggiato della zona omogenea "A" del comune di Sindia è composto dai seguenti elaborati:

- All. 1** - **Relazione illustrativa**
- All. 2** - **Schede quali-quantitative di indagine e di intervento**
- All. 3** - **Elaborati grafici:**
  - Tav. 1 - Stralcio del P.U.C.
  - Tav. 2 - Patrimonio edilizio privato e spazi pubblici
  - Tav. 3 - Analisi dello stato di conservazione del patrimonio edilizio
  - Tav. 4 - Analisi storica del patrimonio edilizio
  - Tav. 5 - Analisi consistenza tipologica
  - Tav. 6 - Analisi densità edilizia
  - Tav. 7 - Planimetria tipologica d'intervento edilizio
  - Tav. 8 - Localizzazione spazi pubblici
- Isolato. 1- 43 - Profili regolatori da isolato 1 a isolato 43
- All. 4** - **Normativa tecnica di attuazione**
- All. 5** - **Piano finanziario di massima**
- All. 6** - **Elenco immobili da espropriare**

#### **Art. 4 – Ambito di validità e definizione del Piano Particolareggiato**

Tutti gli immobili compresi entro il perimetro stabilito dal presente Piano Particolareggiato dovranno rispettare le prescrizioni relative alle varie modalità di conservazione e trasformazione specificate nelle presenti norme e per ognuno di essi nel piano di insieme e nei profili regolatori dei singoli isolati, in cui è suddivisa la zona “A”.

#### **Art. 5 – Modalità di attuazione**

Il Piano Particolareggiato si attua mediante interventi edificatori ed infrastrutturali di iniziativa pubblica e di iniziativa privata, con le modalità delle vigenti leggi in materia.

Gli interventi di iniziativa pubblica sono attuati dall'Amministrazione Comunale che deve curarne la progettazione e la realizzazione nel rispetto delle presenti norme.

Gli interventi di iniziativa pubblica si attuano attraverso i seguenti piani:

- a) piani di recupero d'iniziativa pubblica (art. 27 e 28 della legge 5/8/1978, n° 457), e successive leggi presenti e future per tutta la durata del P.P..
- b) interventi riguardanti le opere e le attrezzature pubbliche.

Inoltre gli interventi finalizzati alla realizzazione di servizi pubblici, parcheggi pubblici, nonché a ristrutturazione viaria e arredo urbano sono attuati dall'Amministrazione Comunale previa acquisizione( anche attraverso esproprio) delle occorrenti aree, ai sensi delle leggi vigenti in materia di espropriazione.

Gli interventi di iniziativa privata riguardano singoli immobili i cui proprietari possono intervenire operando nel rispetto di quanto disposto dalla normativa del presente Piano Particolareggiato .

Gli interventi di iniziativa privata devono sottostare ai seguenti atti d'obbligo:

- a) presentazione degli elaborati progettuali in conformità a quanto disposto nei successivi articoli;

- b) convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione mancanti e l'allacciamento ai pubblici servizi;
- c) assolvimento degli oneri concessori posti a carico dei singoli concessionari.

## **Art. 6 – Destinazione delle aree e degli edifici**

Con riferimento alla suddivisione in isolati intesa come destinazione d'uso degli spazi urbani, il Piano Particolareggiato vincola la destinazione d'uso delle aree libere ed degli edifici esistenti, secondo la seguente articolazione:

### **6.1 Aree per residenza e servizi connessi alla residenza**

Si intendono le aree destinate ad edifici per abitazione e servizi strettamente connessi alla funzione residenziale. Per servizi della residenza si intendono esclusivamente esercizi commerciali, laboratori artigiano, magazzini, garages, cantine, locali per caldaia e simili.

Il Piano demanda ai progetti esecutivi la definizione del tipo specifico di servizio della residenza da realizzare. È inoltre facoltà dell'Amministrazione Comunale introdurre modifiche alle categorie di servizi citate, anche in rapporto ad eventuali piani di settore adottati successivamente alle presenti norme.

### **6.2. – Aree libere private**

Le aree libere private di pertinenza degli edifici sono inedificabili salvo dove espressamente indicato nelle tav. n° 7 e 8 di piano.

L'Amministrazione Comunale può ingiungere la demolizione di superfettazioni improprie che ingombrino tali aree.

### **6.3. – Aree per servizi pubblici**

Il Piano vincola le aree per le seguenti categorie di Servizi Pubblici:

- a) aree per l'istruzione;
- b) aree per le attrezzature di interesse comune;
- c) aree per i parcheggi;

d) aree per parco, gioco e sport.

In particolare per quanto riguarda le attrezzature di interesse comune, le disposizioni di piano sono vincolate circa l'ubicazione e la perimetrazione delle rispettive aree, ma non esclusive circa il tipo specifico di attrezzature da realizzare, per la quale è facoltà dell'Amministrazione Comunale introdurre varianti purché esse appartengano sempre alla categoria di cui all'art. 6 del D.A. n. 2266/4 del 20/11/1983.

Le aree destinate a migliorare la dotazione di parcheggi pubblici sono soggette a vincolo di esproprio.

#### 6.4. – Aree per Ristrutturazione viaria e arredo urbano

Il Piano individua le aree la cui acquisizione ad uso pubblico è necessaria per migliorare la funzionalità della circolazione automobilistica, nonché la qualità estetica di strade e piazze.

Le aree destinate a tale scopo sono soggette a vincolo di esproprio con demolizione dei relativi manufatti.



## CAPITOLO 2 NORME E CATEGORIE DI INTERVENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

### **Art. 7 - Interventi edilizi**

Nell'ambito del presente Piano Particolareggiato sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

#### **7.1.. Interventi di manutenzione ordinaria**

Sono quelli riguardanti opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici e igienico – sanitari esistenti, quali:

- a) pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti;
- b) la pulizia, la riparazione, la sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzione, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- c) rifacimento parziale di rivestimenti esterni con modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- d) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici ed igienico – sanitari che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali a tali impianti;
- e) tinteggiatura, pittura e rifacimento di intonaci interni;
- f) riparazione di infissi e pavimenti esterni;
- g) sostituzione di rivestimenti interni;
- h) allestimento di arredi fissi;
- i) l'installazione di canne fumarie, purché non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali.

j) Le opere di manutenzione ordinaria sono consentite, qualunque sia la classificazione delle unità edilizie negli allegati di piano, e sono eseguibili, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale dell'elenco delle opere stesse, prima dell'inizio dei lavori.

## **7.2. Interventi di manutenzione straordinaria**

Sono quelli rivolti, senza alterazione di volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari e non comportando modifiche delle destinazioni d'uso, a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, e a realizzare ed integrare servizi igienico – sanitari e tecnologici.

Sono escluse inoltre modifiche della forma e della posizione delle aperture e degli elementi architettonici esterni di androni, portici e ballatoi, della posizione e del tipo e delle pendenze delle coperture.

Essi comprendono, oltre agli interventi di cui all'articolo precedente:

- a) consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne, con eventuale apertura o chiusura dei vani e di aperture interne;
- b) parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento di strutture orizzontali (solai e coperture) senza variazioni delle quote di imposta e delle pendenze delle strutture stesse;
- c) demolizione e costruzione di tramezzi divisorii non portanti;
- d) destinazione di uno o più locali interni o di riattamento, a servizi igienici ed impianti tecnici generali, purché siano simultaneamente soppressi eventuali servizi igienici pensili (o aventi carattere di superfettazioni) senza alcun recupero di volume o superficie d'uso e con il ripristino di eventuali preesistenze compromesse da quanto rimosso, come ballatoio, superfici, cortili e simili;

- e) rifacimento totale di intonaci, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni, altri elementi architettonici esterni, anche con modificazione dei tipi di materiale e/o tinte esistenti;
- f) modifiche del sistema distributivo delle unità stesse attraverso l'apertura o la chiusura di porte e lo spostamento dei soli tavolati;
- g) tinteggiatura e/o pulitura delle facciate con ripristino o rifacimento degli intonaci.

Gli interventi di cui al presente articolo sono sempre ammessi anche in assenza di progetti unitari attuativi, salvo che si riferiscano a manufatti dei quali sia prevista la "demolizione senza ricostruzione".

Tali interventi debbono comunque essere attuati nel rispetto delle previsioni derivanti dall'applicazione delle norme di attuazione del presente Piano Particolareggiato.

### **7.3 – Risanamento conservativo**

Gli interventi di risanamento conservativo sono rivolti 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, permettano le destinazioni d'uso con essi compatibili.

In particolare per risanamento conservativo s'intendono le seguenti opere:

- a) restauro e ripristino di facciate senza alterazione dei caratteri architettonici e nel rispetto degli elementi di particolare pregio stilistico;
- b) modifiche dell'assetto distributivo interno senza spostamento delle strutture portanti;
- c) consolidamento e sostituzione di particolari strutturali pericolanti o funzionalmente degradati, senza modifica della loro posizione originaria;
- d) eliminazione di superfettazioni disorganiche rispetto all'impianto originario dell'edificio;

e) realizzazione ex novo di servizi igienico – sanitari e d'impianti tecnologici, ove l'edificio ne sia privo.

#### **7.4 – Ripristino tipologico**

Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la riproposizione degli elementi esterni nel loro insieme, nonché delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali.

Dovranno essere conservati e riproposti gli elementi distributivi costruttivi e decorativi di rilievo (porticati, volte, archi, stipiti di pietra, elementi di ferro battuto, blocchi scale, etc.).

Negli interventi consentiti dovranno essere ripristinati gli elementi caratterizzati dalla vecchia edificazione.

#### **7.5 – Demolizioni senza ricostruzione**

Riguarda gli interventi volti a demolire in parte o in toto gli edifici esistenti, al fine del recupero parziale o totale dell'area di sedime da destinare ad usi pubblici o privati, secondo le prescrizioni del vigente Piano Particolareggiato.

#### **7.6 – Demolizione e ricostruzione**

Riguarda gli interventi volti alla sostituzione parziale o totale di edifici esistenti privi di particolare interesse storico – artistico.

Le ricostruzioni non potranno superare i seguenti parametri edificatori:

- a) indice fondiario stabilito dal planivolumetrico;
- b) indice di copertura stabilito dal planivolumetrico;
- c) piani fuori terra;
- d) altezza massima della gronda

I parametri c) e d) vanno riferiti alla viabilità a valle dell'area di sedime, per porzioni di prospetto non superiori a ml 10.

L'edificazione è subordinata altresì al rispetto delle prescrizioni e procedure di cui al successivo capo.

## **7.7 – Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia interessano immobili il cui stato di conservazione presenta grave degrado statico, funzionale ed estetico, tali che ne sconsigliano la conservazione, ovvero interessano immobili la cui trasformazione è necessaria ai fini di un corretto adeguamento all'assetto morfologico e tipologico degli isolati.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono state previste le seguenti sotto-articolazioni di interventi, vincolati dal Piano per tipo e ubicazione, da realizzarsi secondo le prescrizioni di cui alle tavole del Piano stesso e in conformità alle prescrizioni di cui al successivo capitolo.

### **7.7/1 – Ristrutturazione edilizia con conservazione di volumi e superfici/ 1**

Sono consentite operazioni di ristrutturazione distributiva interna e di sostituzione di parti strutturali, senza apportare variazioni della tipologia, né delle volumetrie o delle superfici dell'organismo preesistente.

### **7.7/2 – Ristrutturazione edilizia con incremento di volumi e conservazione dell'impianto planimetrico esistente/2**

Sono consentite opere di trasformazione distributiva interna, di sostituzione di parti strutturali e di sopraelevazione senza alterazioni planimetriche dell'organismo esistente nel rispetto dei limiti di altezza prescritti dalle Tavole di Piano.

## **7.8 – Nuova costruzione**

Gli interventi di nuova edificazione sono rivolti al completamento del tessuto morfologico e alla ricomposizione dell'unitarietà architettonica degli isolati o di parti di essi, tramite l'edificazione, di lotti liberi o interclusi.

Sono finalizzati alla realizzazione di edifici per residenze, servizi connessi con la residenza e per servizi pubblici o d'interesse generale.

A) L'edificazione di edifici residenziali e dei servizi della residenza è consentita nell'osservanza:

A.a) dei limiti di altezza massima, di ingombro planimetrico, e dove espressamente previsto, degli allineamenti obbligatori di cui alle Tavole di P.P.;

A.b) delle prescrizioni e procedure di cui al successivo Capitolo

B) Servizi pubblici o d'interesse pubblico

La nuova edificazione è consentita nell'osservanza delle seguenti disposizioni:

- dei limiti volumetrici, di altezza e d'ingombro di cui all'articolo successivo;
- - nel rispetto delle norme vigenti in materia.

#### **7.9. – Ripristino tipologico delle recinzioni**

Riguardano gli interventi volti a ripristinare in toto o in parte le recinzioni a giorno esistenti, per uniformarle agli aspetti tipologici caratteristici del centro abitato.

Nei casi di ripristino o di nuova edificazione dovranno essere osservate le prescrizioni dei profili regolatori riportate nelle tavole del presente Piano Particolareggiato.

#### **Art. 8 – Norme generali per la zona "A"**

Nella progettazione dell'intero isolato o del sub-isolato e nei singoli progetti esecutivi dovranno essere indicati i servizi esterni e le superfetazioni esistenti.

Nelle zone interne agli isolati i locali esistenti, individuati come superfetazioni o tettoie, all'esterno della linea "*limite di edificabilità*" possono essere demolite o soggette a recupero senza aumenti di volume e superficie, attraverso lo studio dell'intero lotto, al fine di armonizzarli funzionalmente, tipologicamente ed esteticamente con l'edificio principale attraverso una riorganizzazione planivolumetrica.

La stessa riorganizzazione deve sempre garantire le condizioni di salubrità igienico sanitarie.

Le altezze di detti locali non dovranno superare il limite di 2,40 come altezza minima calcolata all'intradosso del solaio.

Dovranno essere utilizzati materiali tradizionali:

- Le coperture dovranno essere a falde inclinate e manto di copertura in tegole curve tradizionali in laterizio;
- Eventuali pilastrature utilizzate saranno da realizzarsi in pietra locale;
- Gli infissi saranno del tipo tradizionale in legno o simil-legno.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di accertare in ogni momento l'abitabilità dei singoli edifici, anche di recente costruzione.

Per le coperture è prescritto il tetto a falde inclinate, senza concedere volumi e altezze eccedenti alla copertura per soffitte, depositi, etc., la linea di gronda non dovrà mai essere arretrata rispetto alla facciata esterna.

I cosiddetti volumi tecnici come: garages, depositi, cantine etc, se interrati non dovranno essere computati agli effetti della cubatura possibile.

La disponibilità residua di volume è precisata nelle schede di comparto.

La ristrutturazione della distribuzione interna non deve modificare l'impianto tipologico che deve essere compatibile con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano.

La posizione ed il numero delle aperture nei fronti deve quindi essere conforme alle caratteristiche degli edifici contigui.

#### **Art. 9 – Destinazioni d'uso degli immobili**

Le destinazioni d'uso pubblico o di interesse pubblico riguardanti le aree riservate per l'Istruzione (S1); per le attività collettive (S2); per il verde pubblico (S3) e per i parcheggi (S4) sono state localizzate nella planimetria di piano specifica per gli "standard urbanistici"

mediante apposita simbologia, e pertanto nessun ulteriore aggravio di vincoli è stato previsto.

#### **Art. 10 – Caratteristiche degli edifici**

E' consentita oltre alla destinazione d'uso residenziale, la destinazione non residenziale degli immobili. La destinazione non residenziale è consentita nella misura massima del 100% della superficie utile per i piani terra e del 20% per i piani superiori.

E' prescritta una destinazione d'uso non residenziale di tipo pubblico.

Sono giudicate compatibili la destinazione d'uso artigianale, residenziale e di commercio.

Sono considerate destinazioni d'uso compatibili sia l'Amministrazione pubblica, che il credito e l'assicurazione.

Sono considerate compatibili le seguenti destinazioni: servizi collettivi, uffici, studi legali, studi tecnici, studi commerciali, atelier. Sono ammesse attività relative a pubblici servizi.

È consentito l'allestimento di locali destinati ad attrezzature civiche.

È consentito l'allestimento di locali destinati ad attrezzature assistenziali.

È consentito l'allestimento di locali destinati ad associazioni politiche e sindacali.

È consentito l'allestimento di locali destinati ad attrezzature ricreative e per incontri.

È consentito destinare locali ad autorimesse private nei casi questo comporti il rispetto delle norme precedenti sulla apertura di facciate etc..

È consentito destinare locali a magazzini a servizio di attività commerciali ed artigianali localizzate nel Comune purché la superficie utile complessiva non superi il 50% della superficie dei piani terra dell'unità tipologico funzionale.

Sono esclusi depositi, magazzini di merci all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato di produzione che produca l'inquinamento atmosferico e/o acustico o introduca rifiuti inquinanti nelle fognature.



## **Art. 11 – Uso delle aree libere all'interno della zona "A"**

Gli spazi liberi all'interno della zona "A" dovranno essere rigorosamente rispettati salvo quanto previsto nelle schede di comparto.

È prescritta inoltre la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici isolati quali: fontane, lapidi, sedili, nonché la conservazione degli orti e dei giardini circostanti e delle relative recinzioni.

I percorsi pedonali saranno considerati come facenti parte del sistema viario della zona ed operativamente sono in esso definiti come spazi a destinazione d'uso pubblico.

## **CAPITOLO 3 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

### **Art. 12 – Modalità di attuazione**

Tutti gli interventi consentiti o prescritti da P.P. si eseguiranno con le seguenti modalità:

a) Autorizzazione amministrativa

Vale per la trasformazione d'uso senza intervento edilizio e per la normale manutenzione.

b) Concessione non onerosa

Vale per la classe di intervento di manutenzione straordinaria senza trasformazione d'uso e per le classi di intervento che non comportino trasformazioni d'uso né aumento delle superfici di calpestio.

c) Concessione non onerosa

Vale per le classi di intervento di manutenzione straordinaria e le classi quando non ricadono nelle condizioni cui al punto precedente nonché per gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione; può essere annullata o ridotta a discrezione dall'Amministrazione

Comunale, nel caso in cui il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canone di localizzazione degli alloggi concordati.

d) Isolati di esecuzione volontaria

Si può attuare in tutti i casi compresi negli isolati attuativi deliberati dall'Amministrazione Comunale; nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici per i quali questi interventi siano consentiti, la formazione del progetto dell'isolato volontario e la preventiva approvazione del progetto planivolumetrico, sono condizioni indispensabili per la realizzazione degli interventi.

e) Isolato di esecuzione coattiva

Si applica in tutti i casi compresi negli isolati attuativi deliberati dall'Amministrazione Comunale, quando esistono i motivi di interesse pubblico.

**Art. 13 – Unità di intervento**

L'attuazione del Piano Particolareggiato avviene per le singole unità immobiliari o per isolati edificatori secondo la delimitazione indicativa contenuta nella Tavola di Piano.

In Consiglio Comunale, qualora vi siano le motivazioni che giustificano l'iniziativa pubblica può deliberare l'intervento d'ufficio degli isolati ritenuti più urgenti e più idonei, perseguendo l'interesse collettivo secondo i programmi economici comunali di risanamento delle infrastrutture.

I privati proprietari, possono proporre la formazione di Sub-comparti edificatori anche all'interno degli stessi, la cui minima unità di progettazione deve essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale, mediante uno studio coordinato che miri ad individuare sia la viabilità interna che i servizi e le volumetrie da realizzare.

**Art. 14 – Elaborati per i progetti esecutivi**

In sede di progettazione esecutiva non sono ammesse varianti rispetto alla progettazione di insieme dei comparti.

I singoli progetti di intervento debbono essere redatti come consecutivi, la domanda di concessione edilizia dovrà essere corredata dai seguenti elaborati:

- a) estratto del comparto in cui ricade l'edificio, comprendente almeno tutti gli edifici confinanti con la documentazione completa ai vari piani dello stato attuale e del progetto di comparto;
- b) piante, prospetti, sezioni longitudinali e trasversali in scala 1:200 della situazione attuale, con le quote relative, ed i riferimenti ai materiali attuali;
- c) paramento delle facciate, struttura del tetto, ecc.;
- d) dettagli di rilievo dei particolari elementi architettonici, stipiti e architravi, portoni d'ingresso (scala 1:20), grondaie e mensole di sottogronda, finestre e persiane, poggiali e ringhiere, fontane, pavimentazioni, dislivelli, con indicazione di ogni elemento esterno;
- e) piante, prospetti e sezioni in scala 1:100 del progetto, con quote di sistemazione e con riferimento ai materiali conservativi, sostitutivi e integrativi;
- f) documentazione fotografica, nonché dettagli di progetto in scala adeguata specie per quanto riguarda mensole di sottogronda, stipiti ed architravi esterni, grondaie e pluviali, poggiali e ringhiere, persiane ed infissi, intonaci e loro tinteggiature;
- g) relazione e descrizione delle opere con particolare attenzione nell'esplicare la tecnica esecutiva adottata per la stonacatura della pietra lavorata, per la pulitura e stuccatura;
- h) descrizione di tutti quegli elementi che contribuiscono ad una ulteriore ed approfondita verifica operativa dei modi e dei mezzi della conservazione attiva prevista dal piano, in particolare si deve evidenziare l'omogeneità dell'organismo architettonico;

- i) indicazione delle destinazioni d'uso per ogni piano abitato, degli spazi riservati ad uso collettivo, delle aree scoperte e degli spazi liberi e della loro utilizzazione, degli elementi di collegamento verticali ed orizzontali;
- j) progetto degli impianti e dei servizi tecnologici
- k) tutti gli eventuali elaborati previsti dalla normativa nazionale e regionale.

#### **Art. 15 – Modalità di approvazione dei progetti per isolati**

I progetti degli isolati sia di iniziativa comunale che di iniziativa privata, sono sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale previa realizzazione istruttoria dell'ufficio Tecnico ed il conforme parere della Comm. Edil. Comunale.

Successivamente il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può rilasciare la concessione edilizia diretta ovvero la concessione edilizia convenzionata.

#### **Art. 16 – Modalità di approvazione dei progetti per unità immobiliare**

I progetti di restauro conservativo di ristrutturazione edilizia per singole unità immobiliari, nonché quelli di demolizione e di nuove costruzioni devono uniformarsi alle indicazioni e prescrizioni contenute nel presente Piano Particolareggiato e dovranno essere sottoposti al parere della Commissione edilizia comunale, previo parere istruttorio dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Successivamente il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà rilasciare la concessione edilizia diretta.

#### **Art. 17 – Attuazione per attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico**

Le aree destinate a nuclei per attrezzature pubbliche sono soggette a procedura di esproprio ai sensi della legge 22/10/1971 n° 865 e successive modifiche ed integrazioni.

La destinazione d'uso e le caratteristiche della edificazione sono vincolate alle prescrizioni del presente Piano Particolareggiato.

Le modalità di realizzazione degli interventi saranno regolate dalle specifiche normative vigenti in materia.

Le aree destinate a pubblici esercizi nell'ipotesi di interventi privati che la contengano, dovranno essere cedute, al Comune che provvederà alla loro sistemazione e alla costruzione delle necessarie infrastrutture di servizio. Sarà facoltà del Comune acquisire tali aree, ancora prima di interventi privati, al fine di sistemare la rete viaria e le infrastrutture di servizio, ai sensi della legge n° 865/71 e successive modificazioni.

### **Art. 18 – Parametri urbanistici**

Negli isolati perimetrati come nelle tavole di piano, valgono le seguenti prescrizioni:

#### A. Indice territoriale, Indice fondiario

Gli indici sono calcolati globalmente isolato per isolato per cui la prescrizione è quella relativa alla volumetria indicata nelle tavola di Piano e quella indicata nei Profili regolatori degli isolati e nelle Schede che costituiscono parte integrante delle presenti norme.

#### B. Altezza massima

Il riferimento per le altezze massime sono le Tavole dei Profili Regolatori in cui la linea con l'indicazione "Profilo regolatore alla linea di gronda" indica per ciascun fabbricato la nuova possibilità edificatoria, come intersezione dell'intradosso dell'ultimo solaio con la parete verticale esterna.

È possibile derogare alle altezze proposte, qualora la soluzione architettonica e compositiva prospettata venga ritenuta migliorativa rispetto alla proposta di Piano.

#### C: Indici fondiari medi degli isolati

La redazione del Piano è avvenuta calcolando i volumi singoli e di ogni isolato sia per quelli esistenti che per quelli di progetto; può accadere che singoli edifici nell'ampliamento concesso, superino l'indice medio dell'isolato; ciò è ovvio in quanto il dimensionamento dei

volumi avviene all'interno dell'isolato; non si farà quindi in tal caso, riferimento all'indice dell'isolato, bensì alla norma particolare per quell'edificio

### C. Volumetrie ammissibili

La volumetria ammissibile per ogni isolato è stata calcolata mediante il prodotto della superficie totale dell'isolato per l'indice fondiario massimo uguale a 5. Tale volumetria è da intendersi realizzabile senza oltrepassare il limite di edificazione interno ad ogni isolato, così come previsto in planimetria (vedi Tav. n° 7-8)

Può pertanto accadere che, soprattutto per taluni edifici di non chiara demarcazione della proprietà, abbiano nella realtà una superficie difforme da quella presa a base per il calcolo nella redazione del piano, per cui le volumetrie assegnate siano insufficienti o esuberanti per la corretta applicazione delle previsioni del piano.

In siffatta circostanza è norma che la previsione del "Profilo Regolatore" e il "Limite di edificazione" abbiano la prevalenza.

Pertanto la volumetria aggiuntiva compatibile dovrà essere riverificata in sede di presentazione dei progetti, in modo da consentire il rispetto più assoluto della norma dettata dai "Profili regolatori".

### Art. 19 – Allineamenti e fili fissi

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

Per ovviare però a casuali errori grafici o per tenere conto dello stato di fatto, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previo parere della commissione Edilizia, 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 Particolareggiato. 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.

#### **Art. 20 – Deroghe**

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare concessioni edilizie in deroga alle norme del presente Piano Particolareggiato per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, i cui interventi debbono essere risolti attraverso composizioni planivolumetriche.

I poteri di deroga si estendono ai seguenti standards: volumi-rapporto di copertura-altezze-distacchi dai fabbricati e dai confini.

## CAPITOLO 4 NORME TRANSITORIE E FINALI

### **Art. 21 – Integrazione del regolamento edilizio**

Entro il perimetro della zona “A” ed in attesa dell’aggiornamento del Regolamento in epigrafe, alle esigenze del recupero del patrimonio edilizio esistente, possono essere consentiti:

- a) In via eccezionale “il condizionamento” di vani abitabili, nonché di norma dei disimpegni verticali, di cabine di cottura e di vani igienici, quando sia dimostrato non essere possibile ed opportuno ricavare aperture verso l’esterno per garantirvi l’areazione naturale; in tali casi i volumi minimi del coefficiente di ricambio artificiale dell’area non potranno essere inferiori a 2 o 3 per i vani abitabili, a 6 per quelli igienici ed a 8 per le cabine di cottura;
- b) In via normale “l’areazione forzata” dei singoli vani limitatamente ai disimpegni verticali, alle cabine di cottura ed ai vani igienici, sempre che non sia possibile ed opportuno ricavare aperture verso l’esterno per garantirvi l’areazione naturale; in tali casi i volumi minimi del sopra citato coefficiente potranno essere inferiori rispettivamente a 3,12 e 14;
- c) In caso di impegno dell’areazione forzata si raccomanda di raccogliere i vani di essa ventilati in modo da poter riunire in un unico pozzo ispezionabile (preferibilmente da uno spazio comune) i relativi impianti, nonché altri al servizio del fabbricato, nei limiti tecnologicamente consentiti dall’intervento di recupero.

### **Art. 22 – Disposizioni transitorie**

Nelle more di approvazione del P.P. sono consentiti entro il perimetro della zona “A” interventi edilizi non in contrasto con il P:P: appena adottato dal Consiglio Comunale, più in particolare:



- a) la densità fondiaria e la cubatura non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico ambientale;
- b) per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture, come previsto dalle schede segnaletiche;
- c) per eventuali trasformazioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza massima degli edifici circostanti come indicato nei profili regolatori allegati;
- d) le distanze non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico –ambientale;
- e) non sono ammesse ricostruzioni a seguito di demolizioni, se non per provati motivi di sicurezza statica verificati;
- f) per le nuove costruzioni e per le sopraelevazioni, ove consentito, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di adozione del presente piano, sono soggette alle disposizioni del Presente esecutivo.

### **Art. 23 – Rapporto tra regolamento Edilizio e norme del Piano Particolareggiato.**

Il Regolamento edilizio e le norme di Attuazione costituiscono un unico testo normativo inscindibile.

Le norme contenute nel Regolamento Edilizio hanno carattere prevalentemente generale.

Le Norme di attuazione del Piano Particolareggiato recano norme specifiche riguardanti i singoli isolati della zona "A" individuati negli elaborati dell'allegato Piano esecutivo.

In caso di contrasto tra le prescrizioni del Regolamento Edilizio e quelle delle norme di Attuazione del Piano Particolareggiato prevalgono queste ultime in quanto speciali rispetto alle prime aventi carattere generale.

In mancanza di norme specifiche per le singole zone si applicano le norme generali contenute nel Regolamento edilizio.

In caso di contrasto tra le previsioni indicate da planimetria a scala differente, si devono osservare le previsioni risultanti dalla planimetria a scala più dettagliata.

In caso di contrasto tra le previsioni grafiche e prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione prevalgono queste ultime.

Qualora in fase di attuazione del Piano Particolareggiato si riscontrino sostanziali incongruenze o divergenze fra gli elaborati grafici del Piano e situazione attuale, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, su conforme parere della Commissione edilizia, può autorizzare interventi edilizi, purché nel rispetto delle prescrizioni, dei vincoli e delle tipologie d'intervento previste per le relative aree di pertinenza delle singole unità immobiliari.

#### **Art. 24 – Norme finali**

Per quanto espressamente previsto dalle presenti norme di attuazione e dal Regolamento Edilizio Comunale, si rinvia alle disposizioni di legge statale e regionale e di regolamenti vigenti sulla materia urbanistica edilizia.

## **Art. 25 Disposizioni particolari per la zona "A"**

Per le aree comprese negli isolati n°: 7, 9, 31, 36 individuate come **AR** nella planimetria del Piano alle Tav. n° 8

e' consentita l'edificazione secondo i seguenti parametri:

sono consentiti, demolizioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, restauri e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazioni; si comprendono nella ristrutturazione edilizia gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma.

### 1) Attività ammesse

Sono ammesse le destinazioni per abitazione, alberghi a conduzione familiare, uffici, negozi, attività di ristoro ed attività artigianali purché non moleste e nocive.

### 2) Parametri urbanistici

- Indice fondiario 2 mc/mq.
- Altezza massima 9,00 o pari al preesistente da misurarsi a una distanza minima di 10 m dal fronte verso la pubblica via o spazio pubblico, non è consentito il superamento di 3 piani fuori terra (nella parte a monte).

Dovranno essere individuati parcheggi privati nella misura 1 mq ogni 10 mc di nuova volumetria con un minimo assoluto di mq 15. Questa norma non vale nel caso di ristrutturazione e similari.

### 3) Distanze tra gli edifici

Negli interventi di risanamento conservativo le distanze non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra gli edifici preesistenti; è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche su pareti con distanze inferiori a quelle minime, purché siano rispettate le normative fissate al riguardo dal Codice Civile.

Per nuove costruzioni ed ampliamenti la distanza minima dai confini di proprietà deve essere di mt 4,00 e la distanza minima tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti dovrà essere di mt 8,00; è consentita la costruzione in aderenza. Le costruzioni possono sorgere a confine con muro in comune o doppio muro con il vicino.

#### 4) Destinazione

In dette zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano, escluso le attività moleste ed inquinanti, secondo quanto definito dal R.D. 1265/1934 – T.U. leggi sanitarie – D.M. 12/2/71 - Elenco attività insalubri.

Sono vietate altresì tutte le attività non compatibili con l'insediamento urbano.

COMUNE DI SINDIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA OMOGENEA "A"

CENTRO STORICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Sindaco

Il Progettista

**Arch. Giovanni Lochi**

## Indice

### CAPITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Campo di applicazione del Piano Particolareggiato

Art. 2 – Finalità ed obiettivi del Piano

Art. 3 – Elaborati del Piano Particolareggiato

Art. 4 – Ambito di validità e definizione del P.P.

Art. 5 – Modalità di attuazione

Art. 6 – Destinazione delle aree e degli edifici

### CAPITOLO 2 - NORME E CATEGORIE DI INTERVENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Art. 7 – Interventi edilizi

Art. 8 – Norme generali per la zona “A”

Art. 9 – Destinazioni d’uso degli immobili

Art. 10 – Caratteristiche degli edifici

Art. 11 – Uso delle aree libere all’interno della zona “A”

### CAPITOLO 3 - MODALITA’ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 12 – Modalità di attuazione

Art. 13 – Unità di intervento

Art. 14 – Elaborati per i progetti esecutivi

Art. 15 – Modalità di approvazione dei progetti per isolati

Art. 16 – Modalità di approvazione dei progetti per unità immobiliare

Art. 17 – Attuazione opere per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

Art. 18 – Parametri urbanistici

Art. 19 – Allineamenti e fili fissi

Art. 20 – Deroghe

#### CAPITOLO 4 - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 21 – Integrazione del Regolamento edilizio

Art. 22 – Disposizioni transitorie

Art. 23 – Rapporto tra Regolamento Edilizio e Norme del P.P.

Art. 24 – Norme finali

Art. 25 – Disposizioni particolari per la zona “A” (sottozona AR)

## CAPITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI

### **Art. 1- Campo di applicazione del Piano Particolareggiato**

Il Presente Piano Particolareggiato del Comune di Sindia ha per oggetto la parte di territorio comunale classificata “ Zona A” – Centro Storico – ed è stata graficamente delimitata nell'allegata planimetria.

All'interno di tale perimetro risultano inserite e conglobate parti di territorio, necessarie per il reperimento degli standards urbanistici, che per tale effetto saranno sottoposte alle presenti norme tecniche e dagli elaborati del Piano Particolareggiato di cui ai successivi articoli.

### **Art. 2- Finalità ed obbiettivi del Piano Particolareggiato**

Il Piano Particolareggiato della zona “A” Centro storico è finalizzato:

- a) alla tutela e ove occorra, alla restituzione dei valori storico-artistici e storico-ambientali del patrimonio edilizio, nonché gli spazi scoperti ed ogni altro manufatto rappresentativo della storia e della cultura locale;
- b) della razionalizzazione delle funzioni della zona omogenea “A”, sia sotto il profilo delle sue funzioni urbane, sia sotto quella di un'offerta residenziale depressa dallo stato di degrado e di abbandono di parti rilevanti del suo patrimonio edilizio.
- c) alla difesa ed allo sviluppo di un uso corretto dell'offerta residenziale in rapporto sia al fabbisogno di abitazioni sia all'adeguamento delle infrastrutture e alle attrezzature di interesse della popolazione residente;
- d) ad incentivare la progettazione verso tipologie edilizie culturalmente più qualificate, e tecniche costruttive più evolute per la miglior utilizzazione del patrimonio edilizio, mirato ad un sistema costruttivo tradizionale.



### **Art. 3 Elaborati del Piano Particolareggiato**

Il Piano Particolareggiato della zona omogenea "A" del comune di Sindia è composto dai seguenti elaborati:

- All. 1** - **Relazione illustrativa**
- All. 2** - **Schede quali-quantitative di indagine e di intervento**
- All. 3** - **Elaborati grafici:**
  - Tav. 1 - Stralcio del P.U.C.
  - Tav. 2 - Patrimonio edilizio privato e spazi pubblici
  - Tav. 3 - Analisi dello stato di conservazione del patrimonio edilizio
  - Tav. 4 - Analisi storica del patrimonio edilizio
  - Tav. 5 - Analisi consistenza tipologica
  - Tav. 6 - Analisi densità edilizia
  - Tav. 7 - Planimetria tipologica d'intervento edilizio
  - Tav. 8 - Localizzazione spazi pubblici
- Isolato. 1- 43 - Profili regolatori da isolato 1 a isolato 43
- All. 4** - **Normativa tecnica di attuazione**
- All. 5** - **Piano finanziario di massima**
- All. 6** - **Elenco immobili da espropriare**

#### **Art. 4 – Ambito di validità e definizione del Piano Particolareggiato**

Tutti gli immobili compresi entro il perimetro stabilito dal presente Piano Particolareggiato dovranno rispettare le prescrizioni relative alle varie modalità di conservazione e trasformazione specificate nelle presenti norme e per ognuno di essi nel piano di insieme e nei profili regolatori dei singoli isolati, in cui è suddivisa la zona “A”.

#### **Art. 5 – Modalità di attuazione**

Il Piano Particolareggiato si attua mediante interventi edificatori ed infrastrutturali di iniziativa pubblica e di iniziativa privata, con le modalità delle vigenti leggi in materia.

Gli interventi di iniziativa pubblica sono attuati dall'Amministrazione Comunale che deve curarne la progettazione e la realizzazione nel rispetto delle presenti norme.

Gli interventi di iniziativa pubblica si attuano attraverso i seguenti piani:

- a) piani di recupero d'iniziativa pubblica (art. 27 e 28 della legge 5/8/1978, n° 457), e successive leggi presenti e future per tutta la durata del P.P..
- b) interventi riguardanti le opere e le attrezzature pubbliche.

Inoltre gli interventi finalizzati alla realizzazione di servizi pubblici, parcheggi pubblici, nonché a ristrutturazione viaria e arredo urbano sono attuati dall'Amministrazione Comunale previa acquisizione( anche attraverso esproprio) delle occorrenti aree, ai sensi delle leggi vigenti in materia di espropriazione.

Gli interventi di iniziativa privata riguardano singoli immobili i cui proprietari possono intervenire operando nel rispetto di quanto disposto dalla normativa del presente Piano Particolareggiato .

Gli interventi di iniziativa privata devono sottostare ai seguenti atti d'obbligo:

- a) presentazione degli elaborati progettuali in conformità a quanto disposto nei successivi articoli;

- b) convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione mancanti e l'allacciamento ai pubblici servizi;
- c) assolvimento degli oneri concessori posti a carico dei singoli concessionari.

## **Art. 6 – Destinazione delle aree e degli edifici**

Con riferimento alla suddivisione in isolati intesa come destinazione d'uso degli spazi urbani, il Piano Particolareggiato vincola la destinazione d'uso delle aree libere ed degli edifici esistenti, secondo la seguente articolazione:

### **6.1 Aree per residenza e servizi connessi alla residenza**

Si intendono le aree destinate ad edifici per abitazione e servizi strettamente connessi alla funzione residenziale. Per servizi della residenza si intendono esclusivamente esercizi commerciali, laboratori artigiano, magazzini, garages, cantine, locali per caldaia e simili.

Il Piano demanda ai progetti esecutivi la definizione del tipo specifico di servizio della residenza da realizzare. È inoltre facoltà dell'Amministrazione Comunale introdurre modifiche alle categorie di servizi citate, anche in rapporto ad eventuali piani di settore adottati successivamente alle presenti norme.

### **6.2. – Aree libere private**

Le aree libere private di pertinenza degli edifici sono inedificabili salvo dove espressamente indicato nelle tav. n° 7 e 8 di piano.

L'Amministrazione Comunale può ingiungere la demolizione di superfettazioni improprie che ingombrino tali aree.

### **6.3. – Aree per servizi pubblici**

Il Piano vincola le aree per le seguenti categorie di Servizi Pubblici:

- a) aree per l'istruzione;
- b) aree per le attrezzature di interesse comune;
- c) aree per i parcheggi;

d) aree per parco, gioco e sport.

In particolare per quanto riguarda le attrezzature di interesse comune, le disposizioni di piano sono vincolate circa l'ubicazione e la perimetrazione delle rispettive aree, ma non esclusive circa il tipo specifico di attrezzature da realizzare, per la quale è facoltà dell'Amministrazione Comunale introdurre varianti purché esse appartengano sempre alla categoria di cui all'art. 6 del D.A. n. 2266/4 del 20/11/1983.

Le aree destinate a migliorare la dotazione di parcheggi pubblici sono soggette a vincolo di esproprio.

#### 6.4. – Aree per Ristrutturazione viaria e arredo urbano

Il Piano individua le aree la cui acquisizione ad uso pubblico è necessaria per migliorare la funzionalità della circolazione automobilistica, nonché la qualità estetica di strade e piazze.

Le aree destinate a tale scopo sono soggette a vincolo di esproprio con demolizione dei relativi manufatti.

### **Art. 7 - Interventi edilizi**

Nell'ambito del presente Piano Particolareggiato sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

#### **7.1.. Interventi di manutenzione ordinaria**

Sono quelli riguardanti opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici e igienico – sanitari esistenti, quali:

- a) pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti;
- b) la pulizia, la riparazione, la sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzione, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- c) rifacimento parziale di rivestimenti esterni con modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- d) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici ed igienico – sanitari che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali a tali impianti;
- e) tinteggiatura, pittura e rifacimento di intonaci interni;
- f) riparazione di infissi e pavimenti esterni;
- g) sostituzione di rivestimenti interni;
- h) allestimento di arredi fissi;
- i) l'installazione di canne fumarie, purché non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali.

j) Le opere di manutenzione ordinaria sono consentite, qualunque sia la classificazione delle unità edilizie negli allegati di piano, e sono eseguibili, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale dell'elenco delle opere stesse, prima dell'inizio dei lavori.

## **7.2. Interventi di manutenzione straordinaria**

Sono quelli rivolti, senza alterazione di volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari e non comportando modifiche delle destinazioni d'uso, a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, e a realizzare ed integrare servizi igienico – sanitari e tecnologici.

Sono escluse inoltre modifiche della forma e della posizione delle aperture e degli elementi architettonici esterni di androni, portici e ballatoi, della posizione e del tipo e delle pendenze delle coperture.

Essi comprendono, oltre agli interventi di cui all'articolo precedente:

- a) consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne, con eventuale apertura o chiusura dei vani e di aperture interne;
- b) parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento di strutture orizzontali (solai e coperture) senza variazioni delle quote di imposta e delle pendenze delle strutture stesse;
- c) demolizione e costruzione di tramezzi divisorii non portanti;
- d) destinazione di uno o più locali interni o di riattamento, a servizi igienici ed impianti tecnici generali, purché siano simultaneamente soppressi eventuali servizi igienici pensili (o aventi carattere di superfettazioni) senza alcun recupero di volume o superficie d'uso e con il ripristino di eventuali preesistenze compromesse da quanto rimosso, come ballatoio, superfici, cortili e simili;

- e) rifacimento totale di intonaci, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni, altri elementi architettonici esterni, anche con modificazione dei tipi di materiale e/o tinte esistenti;
- f) modifiche del sistema distributivo delle unità stesse attraverso l'apertura o la chiusura di porte e lo spostamento dei soli tavolati;
- g) tinteggiatura e/o pulitura delle facciate con ripristino o rifacimento degli intonaci.

Gli interventi di cui al presente articolo sono sempre ammessi anche in assenza di progetti unitari attuativi, salvo che si riferiscano a manufatti dei quali sia prevista la "demolizione senza ricostruzione".

Tali interventi debbono comunque essere attuati nel rispetto delle previsioni derivanti dall'applicazione delle norme di attuazione del presente Piano Particolareggiato.

### **7.3 – Risanamento conservativo**

Gli interventi di risanamento conservativo sono rivolti 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, permettano le destinazioni d'uso con essi compatibili.

In particolare per risanamento conservativo s'intendono le seguenti opere:

- a) restauro e ripristino di facciate senza alterazione dei caratteri architettonici e nel rispetto degli elementi di particolare pregio stilistico;
- b) modifiche dell'assetto distributivo interno senza spostamento delle strutture portanti;
- c) consolidamento e sostituzione di particolari strutturali pericolanti o funzionalmente degradati, senza modifica della loro posizione originaria;
- d) eliminazione di superfettazioni disorganiche rispetto all'impianto originario dell'edificio;

e) realizzazione ex novo di servizi igienico – sanitari e d'impianti tecnologici, ove l'edificio ne sia privo.

#### **7.4 – Ripristino tipologico**

Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la riproposizione degli elementi esterni nel loro insieme, nonché delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali.

Dovranno essere conservati e riproposti gli elementi distributivi costruttivi e decorativi di rilievo (porticati, volte, archi, stipiti di pietra, elementi di ferro battuto, blocchi scale, etc.).

Negli interventi consentiti dovranno essere ripristinati gli elementi caratterizzati dalla vecchia edificazione.

#### **7.5 – Demolizioni senza ricostruzione**

Riguarda gli interventi volti a demolire in parte o in toto gli edifici esistenti, al fine del recupero parziale o totale dell'area di sedime da destinare ad usi pubblici o privati, secondo le prescrizioni del vigente Piano Particolareggiato.

#### **7.6 – Demolizione e ricostruzione**

Riguarda gli interventi volti alla sostituzione parziale o totale di edifici esistenti privi di particolare interesse storico – artistico.

Le ricostruzioni non potranno superare i seguenti parametri edificatori:

- a) indice fondiario stabilito dal planivolumetrico;
- b) indice di copertura stabilito dal planivolumetrico;
- c) piani fuori terra;
- d) altezza massima della gronda

I parametri c) e d) vanno riferiti alla viabilità a valle dell'area di sedime, per porzioni di prospetto non superiori a ml 10.

L'edificazione è subordinata altresì al rispetto delle prescrizioni e procedure di cui al successivo capo.



## **7.7 – Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia interessano immobili il cui stato di conservazione presenta grave degrado statico, funzionale ed estetico, tali che ne sconsigliano la conservazione, ovvero interessano immobili la cui trasformazione è necessaria ai fini di un corretto adeguamento all'assetto morfologico e tipologico degli isolati.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono state previste le seguenti sotto-articolazioni di interventi, vincolati dal Piano per tipo e ubicazione, da realizzarsi secondo le prescrizioni di cui alle tavole del Piano stesso e in conformità alle prescrizioni di cui al successivo capitolo.

### **7.7/1 – Ristrutturazione edilizia con conservazione di volumi e superfici/ 1**

Sono consentite operazioni di ristrutturazione distributiva interna e di sostituzione di parti strutturali, senza apportare variazioni della tipologia, né delle volumetrie o delle superfici dell'organismo preesistente.

### **7.7/2 – Ristrutturazione edilizia con incremento di volumi e conservazione dell'impianto planimetrico esistente/2**

Sono consentite opere di trasformazione distributiva interna, di sostituzione di parti strutturali e di sopraelevazione senza alterazioni planimetriche dell'organismo esistente nel rispetto dei limiti di altezza prescritti dalle Tavole di Piano.

## **7.8 – Nuova costruzione**

Gli interventi di nuova edificazione sono rivolti al completamento del tessuto morfologico e alla ricomposizione dell'unitarietà architettonica degli isolati o di parti di essi, tramite l'edificazione, di lotti liberi o interclusi.

Sono finalizzati alla realizzazione di edifici per residenze, servizi connessi con la residenza e per servizi pubblici o d'interesse generale.

A) L'edificazione di edifici residenziali e dei servizi della residenza è consentita nell'osservanza:

A.a) dei limiti di altezza massima, di ingombro planimetrico, e dove espressamente previsto, degli allineamenti obbligatori di cui alle Tavole di P.P.;

A.b) delle prescrizioni e procedure di cui al successivo Capitolo

B) Servizi pubblici o d'interesse pubblico

La nuova edificazione è consentita nell'osservanza delle seguenti disposizioni:

- dei limiti volumetrici, di altezza e d'ingombro di cui all'articolo successivo;
- - nel rispetto delle norme vigenti in materia.

#### **7.9. – Ripristino tipologico delle recinzioni**

Riguardano gli interventi volti a ripristinare in toto o in parte le recinzioni a giorno esistenti, per uniformarle agli aspetti tipologici caratteristici del centro abitato.

Nei casi di ripristino o di nuova edificazione dovranno essere osservate le prescrizioni dei profili regolatori riportate nelle tavole del presente Piano Particolareggiato.

#### **Art. 8 – Norme generali per la zona "A"**

Nella progettazione dell'intero isolato o del sub-isolato e nei singoli progetti esecutivi dovranno essere indicati i servizi esterni e le superfetazioni esistenti.

Nelle zone interne agli isolati i locali esistenti, individuati come superfetazioni o tettoie, all'esterno della linea "*limite di edificabilità*" possono essere demolite o soggette a recupero senza aumenti di volume e superficie, attraverso lo studio dell'intero lotto, al fine di armonizzarli funzionalmente, tipologicamente ed esteticamente con l'edificio principale attraverso una riorganizzazione planivolumetrica.

La stessa riorganizzazione deve sempre garantire le condizioni di salubrità igienico sanitarie.

Le altezze di detti locali non dovranno superare il limite di 2,40 come altezza minima calcolata all'intradosso del solaio.

Dovranno essere utilizzati materiali tradizionali:

- Le coperture dovranno essere a falde inclinate e manto di copertura in tegole curve tradizionali in laterizio;
- Eventuali pilastrature utilizzate saranno da realizzarsi in pietra locale;
- Gli infissi saranno del tipo tradizionale in legno o simil-legno.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di accertare in ogni momento l'abitabilità dei singoli edifici, anche di recente costruzione.

Per le coperture è prescritto il tetto a falde inclinate, senza concedere volumi e altezze eccedenti alla copertura per soffitte, depositi, etc., la linea di gronda non dovrà mai essere arretrata rispetto alla facciata esterna.

I cosiddetti volumi tecnici come: garages, depositi, cantine etc, se interrati non dovranno essere computati agli effetti della cubatura possibile.

La disponibilità residua di volume è precisata nelle schede di comparto.

La ristrutturazione della distribuzione interna non deve modificare l'impianto tipologico che deve essere compatibile con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano.

La posizione ed il numero delle aperture nei fronti deve quindi essere conforme alle caratteristiche degli edifici contigui.

#### **Art. 9 – Destinazioni d'uso degli immobili**

Le destinazioni d'uso pubblico o di interesse pubblico riguardanti le aree riservate per l'Istruzione (S1); per le attività collettive (S2); per il verde pubblico (S3) e per i parcheggi (S4) sono state localizzate nella planimetria di piano specifica per gli "standard urbanistici"

mediante apposita simbologia, e pertanto nessun ulteriore aggravio di vincoli è stato previsto.

#### **Art. 10 – Caratteristiche degli edifici**

E' consentita oltre alla destinazione d'uso residenziale, la destinazione non residenziale degli immobili. La destinazione non residenziale è consentita nella misura massima del 100% della superficie utile per i piani terra e del 20% per i piani superiori.

E' prescritta una destinazione d'uso non residenziale di tipo pubblico.

Sono giudicate compatibili la destinazione d'uso artigianale, residenziale e di commercio.

Sono considerate destinazioni d'uso compatibili sia l'Amministrazione pubblica, che il credito e l'assicurazione.

Sono considerate compatibili le seguenti destinazioni: servizi collettivi, uffici, studi legali, studi tecnici, studi commerciali, atelier. Sono ammesse attività relative a pubblici servizi.

È consentito l'allestimento di locali destinati ad attrezzature civiche.

È consentito l'allestimento di locali destinati ad attrezzature assistenziali.

È consentito l'allestimento di locali destinati ad associazioni politiche e sindacali.

È consentito l'allestimento di locali destinati ad attrezzature ricreative e per incontri.

È consentito destinare locali ad autorimesse private nei casi questo comporti il rispetto delle norme precedenti sulla apertura di facciate etc..

È consentito destinare locali a magazzini a servizio di attività commerciali ed artigianali localizzate nel Comune purché la superficie utile complessiva non superi il 50% della superficie dei piani terra dell'unità tipologico funzionale.

Sono esclusi depositi, magazzini di merci all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato di produzione che produca l'inquinamento atmosferico e/o acustico o introduca rifiuti inquinanti nelle fognature.

## **Art. 11 – Uso delle aree libere all'interno della zona "A"**

Gli spazi liberi all'interno della zona "A" dovranno essere rigorosamente rispettati salvo quanto previsto nelle schede di comparto.

È prescritta inoltre la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici isolati quali: fontane, lapidi, sedili, nonché la conservazione degli orti e dei giardini circostanti e delle relative recinzioni.

I percorsi pedonali saranno considerati come facenti parte del sistema viario della zona ed operativamente sono in esso definiti come spazi a destinazione d'uso pubblico.

## **CAPITOLO 3 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

### **Art. 12 – Modalità di attuazione**

Tutti gli interventi consentiti o prescritti da P.P. si eseguiranno con le seguenti modalità:

a) Autorizzazione amministrativa

Vale per la trasformazione d'uso senza intervento edilizio e per la normale manutenzione.

b) Concessione non onerosa

Vale per la classe di intervento di manutenzione straordinaria senza trasformazione d'uso e per le classi di intervento che non comportino trasformazioni d'uso né aumento delle superfici di calpestio.

c) Concessione non onerosa

Vale per le classi di intervento di manutenzione straordinaria e le classi quando non ricadono nelle condizioni cui al punto precedente nonché per gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione; può essere annullata o ridotta a discrezione dall'Amministrazione

Comunale, nel caso in cui il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canone di localizzazione degli alloggi concordati.

d) Isolati di esecuzione volontaria

Si può attuare in tutti i casi compresi negli isolati attuativi deliberati dall'Amministrazione Comunale; nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici per i quali questi interventi siano consentiti, la formazione del progetto dell'isolato volontario e la preventiva approvazione del progetto planivolumetrico, sono condizioni indispensabili per la realizzazione degli interventi.

e) Isolato di esecuzione coattiva

Si applica in tutti i casi compresi negli isolati attuativi deliberati dall'Amministrazione Comunale, quando esistono i motivi di interesse pubblico.

**Art. 13 – Unità di intervento**

L'attuazione del Piano Particolareggiato avviene per le singole unità immobiliari o per isolati edificatori secondo la delimitazione indicativa contenuta nella Tavola di Piano.

In Consiglio Comunale, qualora vi siano le motivazioni che giustificano l'iniziativa pubblica può deliberare l'intervento d'ufficio degli isolati ritenuti più urgenti e più idonei, perseguendo l'interesse collettivo secondo i programmi economici comunali di risanamento delle infrastrutture.

I privati proprietari, possono proporre la formazione di Sub-comparti edificatori anche all'interno degli stessi, la cui minima unità di progettazione deve essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale, mediante uno studio coordinato che miri ad individuare sia la viabilità interna che i servizi e le volumetrie da realizzare.

**Art. 14 – Elaborati per i progetti esecutivi**

In sede di progettazione esecutiva non sono ammesse varianti rispetto alla progettazione di insieme dei comparti.

I singoli progetti di intervento debbono essere redatti come consecutivi, la domanda di concessione edilizia dovrà essere corredata dai seguenti elaborati:

- a) estratto del comparto in cui ricade l'edificio, comprendente almeno tutti gli edifici confinanti con la documentazione completa ai vari piani dello stato attuale e del progetto di comparto;
- b) piante, prospetti, sezioni longitudinali e trasversali in scala 1:200 della situazione attuale, con le quote relative, ed i riferimenti ai materiali attuali;
- c) paramento delle facciate, struttura del tetto, ecc.;
- d) dettagli di rilievo dei particolari elementi architettonici, stipiti e architravi, portoni d'ingresso (scala 1:20), grondaie e mensole di sottogronda, finestre e persiane, poggiali e ringhiere, fontane, pavimentazioni, dislivelli, con indicazione di ogni elemento esterno;
- e) piante, prospetti e sezioni in scala 1:100 del progetto, con quote di sistemazione e con riferimento ai materiali conservativi, sostitutivi e integrativi;
- f) documentazione fotografica, nonché dettagli di progetto in scala adeguata specie per quanto riguarda mensole di sottogronda, stipiti ed architravi esterni, grondaie e pluviali, poggiali e ringhiere, persiane ed infissi, intonaci e loro tinteggiature;
- g) relazione e descrizione delle opere con particolare attenzione nell'esplicare la tecnica esecutiva adottata per la stonacatura della pietra lavorata, per la pulitura e stuccatura;
- h) descrizione di tutti quegli elementi che contribuiscono ad una ulteriore ed approfondita verifica operativa dei modi e dei mezzi della conservazione attiva prevista dal piano, in particolare si deve evidenziare l'omogeneità dell'organismo architettonico;

- i) indicazione delle destinazioni d'uso per ogni piano abitato, degli spazi riservati ad uso collettivo, delle aree scoperte e degli spazi liberi e della loro utilizzazione, degli elementi di collegamento verticali ed orizzontali;
- j) progetto degli impianti e dei servizi tecnologici
- k) tutti gli eventuali elaborati previsti dalla normativa nazionale e regionale.

#### **Art. 15 – Modalità di approvazione dei progetti per isolati**

I progetti degli isolati sia di iniziativa comunale che di iniziativa privata, sono sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale previa realizzazione istruttoria dell'ufficio Tecnico ed il conforme parere della Comm. Edil. Comunale.

Successivamente il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può rilasciare la concessione edilizia diretta ovvero la concessione edilizia convenzionata.

#### **Art. 16 – Modalità di approvazione dei progetti per unità immobiliare**

I progetti di restauro conservativo di ristrutturazione edilizia per singole unità immobiliari, nonché quelli di demolizione e di nuove costruzioni devono uniformarsi alle indicazioni e prescrizioni contenute nel presente Piano Particolareggiato e dovranno essere sottoposti al parere della Commissione edilizia comunale, previo parere istruttorio dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Successivamente il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà rilasciare la concessione edilizia diretta.

#### **Art. 17 – Attuazione per attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico**

Le aree destinate a nuclei per attrezzature pubbliche sono soggette a procedura di esproprio ai sensi della legge 22/10/1971 n° 865 e successive modifiche ed integrazioni.

La destinazione d'uso e le caratteristiche della edificazione sono vincolate alle prescrizioni del presente Piano Particolareggiato.



Le modalità di realizzazione degli interventi saranno regolate dalle specifiche normative vigenti in materia.

Le aree destinate a pubblici esercizi nell'ipotesi di interventi privati che la contengano, dovranno essere cedute, al Comune che provvederà alla loro sistemazione e alla costruzione delle necessarie infrastrutture di servizio. Sarà facoltà del Comune acquisire tali aree, ancora prima di interventi privati, al fine di sistemare la rete viaria e le infrastrutture di servizio, ai sensi della legge n° 865/71 e successive modificazioni.

### **Art. 18 – Parametri urbanistici**

Negli isolati perimetrati come nelle tavole di piano, valgono le seguenti prescrizioni:

#### A. Indice territoriale, Indice fondiario

Gli indici sono calcolati globalmente isolato per isolato per cui la prescrizione è quella relativa alla volumetria indicata nelle tavola di Piano e quella indicata nei Profili regolatori degli isolati e nelle Schede che costituiscono parte integrante delle presenti norme.

#### B. Altezza massima

Il riferimento per le altezze massime sono le Tavole dei Profili Regolatori in cui la linea con l'indicazione "Profilo regolatore alla linea di gronda" indica per ciascun fabbricato la nuova possibilità edificatoria, come intersezione dell'intradosso dell'ultimo solaio con la parete verticale esterna.

È possibile derogare alle altezze proposte, qualora la soluzione architettonica e compositiva prospettata venga ritenuta migliorativa rispetto alla proposta di Piano.

#### C: Indici fondiari medi degli isolati

La redazione del Piano è avvenuta calcolando i volumi singoli e di ogni isolato sia per quelli esistenti che per quelli di progetto; può accadere che singoli edifici nell'ampliamento concesso, superino l'indice medio dell'isolato; ciò è ovvio in quanto il dimensionamento dei

volumi avviene all'interno dell'isolato; non si farà quindi in tal caso, riferimento all'indice dell'isolato, bensì alla norma particolare per quell'edificio

### C. Volumetrie ammissibili

La volumetria ammissibile per ogni isolato è stata calcolata mediante il prodotto della superficie totale dell'isolato per l'indice fondiario massimo uguale a 5. Tale volumetria è da intendersi realizzabile senza oltrepassare il limite di edificazione interno ad ogni isolato, così come previsto in planimetria (vedi Tav. n° 7-8)

Può pertanto accadere che, soprattutto per taluni edifici di non chiara demarcazione della proprietà, abbiano nella realtà una superficie difforme da quella presa a base per il calcolo nella redazione del piano, per cui le volumetrie assegnate siano insufficienti o esuberanti per la corretta applicazione delle previsioni del piano.

In siffatta circostanza è norma che la previsione del "Profilo Regolatore" e il "Limite di edificazione" abbiano la prevalenza.

Pertanto la volumetria aggiuntiva compatibile dovrà essere riverificata in sede di presentazione dei progetti, in modo da consentire il rispetto più assoluto della norma dettata dai "Profili regolatori".

### **Art. 19 – Allineamenti e fili fissi**

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

Per ovviare però a casuali errori grafici o per tenere conto dello stato di fatto, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previo parere della commissione Edilizia, 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 Particolareggiato. 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.

#### **Art. 20 – Deroghe**

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare concessioni edilizie in deroga alle norme del presente Piano Particolareggiato per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, i cui interventi debbono essere risolti attraverso composizioni planivolumetriche.

I poteri di deroga si estendono ai seguenti standards: volumi-rapporto di copertura-altezze-distacchi dai fabbricati e dai confini.

## CAPITOLO 4 NORME TRANSITORIE E FINALI

### **Art. 21 – Integrazione del regolamento edilizio**

Entro il perimetro della zona “A” ed in attesa dell’aggiornamento del Regolamento in epigrafe, alle esigenze del recupero del patrimonio edilizio esistente, possono essere consentiti:

- a) In via eccezionale “il condizionamento” di vani abitabili, nonché di norma dei disimpegni verticali, di cabine di cottura e di vani igienici, quando sia dimostrato non essere possibile ed opportuno ricavare aperture verso l’esterno per garantirvi l’areazione naturale; in tali casi i volumi minimi del coefficiente di ricambio artificiale dell’area non potranno essere inferiori a 2 o 3 per i vani abitabili, a 6 per quelli igienici ed a 8 per le cabine di cottura;
- b) In via normale “l’areazione forzata” dei singoli vani limitatamente ai disimpegni verticali, alle cabine di cottura ed ai vani igienici, sempre che non sia possibile ed opportuno ricavare aperture verso l’esterno per garantirvi l’areazione naturale; in tali casi i volumi minimi del sopra citato coefficiente potranno essere inferiori rispettivamente a 3,12 e 14;
- c) In caso di impegno dell’areazione forzata si raccomanda di raccogliere i vani di essa ventilati in modo da poter riunire in un unico pozzo ispezionabile (preferibilmente da uno spazio comune) i relativi impianti, nonché altri al servizio del fabbricato, nei limiti tecnologicamente consentiti dall’intervento di recupero.

### **Art. 22 – Disposizioni transitorie**

Nelle more di approvazione del P.P. sono consentiti entro il perimetro della zona “A” interventi edilizi non in contrasto con il P:P: appena adottato dal Consiglio Comunale, più in particolare:

- a) la densità fondiaria e la cubatura non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico ambientale;
- b) per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture, come previsto dalle schede segnaletiche;
- c) per eventuali trasformazioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza massima degli edifici circostanti come indicato nei profili regolatori allegati;
- d) le distanze non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico –ambientale;
- e) non sono ammesse ricostruzioni a seguito di demolizioni, se non per provati motivi di sicurezza statica verificati;
- f) per le nuove costruzioni e per le sopraelevazioni, ove consentito, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di adozione del presente piano, sono soggette alle disposizioni del Presente esecutivo.

### **Art. 23 – Rapporto tra regolamento Edilizio e norme del Piano Particolareggiato.**

Il Regolamento edilizio e le norme di Attuazione costituiscono un unico testo normativo inscindibile.

Le norme contenute nel Regolamento Edilizio hanno carattere prevalentemente generale.

Le Norme di attuazione del Piano Particolareggiato recano norme specifiche riguardanti i singoli isolati della zona "A" individuati negli elaborati dell'allegato Piano esecutivo.

In caso di contrasto tra le prescrizioni del Regolamento Edilizio e quelle delle norme di Attuazione del Piano Particolareggiato prevalgono queste ultime in quanto speciali rispetto alle prime aventi carattere generale.

In mancanza di norme specifiche per le singole zone si applicano le norme generali contenute nel Regolamento edilizio.

In caso di contrasto tra le previsioni indicate da planimetria a scala differente, si devono osservare le previsioni risultanti dalla planimetria a scala più dettagliata.

In caso di contrasto tra le previsioni grafiche e prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione prevalgono queste ultime.

Qualora in fase di attuazione del Piano Particolareggiato si riscontrino sostanziali incongruenze o divergenze fra gli elaborati grafici del Piano e situazione attuale, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, su conforme parere della Commissione edilizia, può autorizzare interventi edilizi, purché nel rispetto delle prescrizioni, dei vincoli e delle tipologie d'intervento previste per le relative aree di pertinenza delle singole unità immobiliari.

#### **Art. 24 – Norme finali**

Per quanto espressamente previsto dalle presenti norme di attuazione e dal Regolamento Edilizio Comunale, si rinvia alle disposizioni di legge statale e regionale e di regolamenti vigenti sulla materia urbanistica edilizia.

## Art. 25 Disposizioni particolari per la zona "A"

Per le aree comprese negli isolati n°: 7, 9, 31, 36 individuate come **AR** nella planimetria del Piano alle Tav. n° 8

e' consentita l'edificazione secondo i seguenti parametri:

sono consentiti, demolizioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, restauri e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazioni; si comprendono nella ristrutturazione edilizia gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma.

### 1) Attività ammesse

Sono ammesse le destinazioni per abitazione, alberghi a conduzione familiare, uffici, negozi, attività di ristoro ed attività artigianali purché non moleste e nocive.

### 2) Parametri urbanistici

- Indice fondiario 2 mc/mq.
- Altezza massima 9,00 o pari al preesistente da misurarsi a una distanza minima di 10 m dal fronte verso la pubblica via o spazio pubblico, non è consentito il superamento di 3 piani fuori terra (nella parte a monte).

Dovranno essere individuati parcheggi privati nella misura 1 mq ogni 10 mc di nuova volumetria con un minimo assoluto di mq 15. Questa norma non vale nel caso di ristrutturazione e similari.

### 3) Distanze tra gli edifici

Negli interventi di risanamento conservativo le distanze non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra gli edifici preesistenti; è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche su pareti con distanze inferiori a quelle minime, purché siano rispettate le normative fissate al riguardo dal Codice Civile.

Per nuove costruzioni ed ampliamenti la distanza minima dai confini di proprietà deve essere di mt 4,00 e la distanza minima tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti dovrà essere di mt 8,00; è consentita la costruzione in aderenza. Le costruzioni possono sorgere a confine con muro in comune o doppio muro con il vicino.

#### 4) Destinazione

In dette zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano, escluso le attività moleste ed inquinanti, secondo quanto definito dal R.D. 1265/1934 – T.U. leggi sanitarie – D.M. 12/2/71 - Elenco attività insalubri.

Sono vietate altresì tutte le attività non compatibili con l'insediamento urbano.



COMUNE DI SINDIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA "A"

PIANO FINANZIARIO DI MASSIMA

Il Sindaco

Il Professionista

Arch. Giovanni Lochi

Ottemperando al disposto dell'art.30 della Legge 1150/1942 è stata effettuata una stima di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree da destinare ai differenti usi pubblici e le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del presente Piano;

Facendo riferimento a tali parametri unitari e considerando che da un punto di vista quantitativo abbiamo le seguenti superfici e volumi:

Sedime stradale – piazze – parcheggi - marciapiedi	mq	39032,34
Lunghezza totale strade	ml	5884,74
Volumetria soggetta a demolizione	mc	49
Volumetria soggetta a ristrutturazione edilizia	mc	1.480
Volumetria soggetta manutenzione ordinaria e straordinaria	mc	12.943
Volumetria soggetta a nuova costruzione	mc	30.000
Sovrasuoli	mc	1.200

Facendo riferimento ai costi unitari correnti dal Luglio 2006 sono stati determinati gli oneri occorrenti per le opere previste dal Piano Particolareggiato; pertanto considerando le voci più significative:

1) Pavimentazione stradale lapidea ecc.	€/ml	.....260,00
2) Illuminazione pubblica	€/ml	.....165,00
3) Rete idrica	€/ml	.....125,00
4) Rete fognaria acque bianche	€/ml	.....130,00
5) Rete fognaria acque nere	€/ml	.....145,00
6) Rete telefonica (predisposizione)	€/ml	.....85,00
7) Rete elettrica (predisposizione)	€/ml	..... 95,00

#### 8) Servizi pubblici

Ristrutturazione edilizia/restauro	€/mq	950,00
Nuova costruzione	€/mq	1.100,00
Demolizioni	€/mq	35,00
Manutenzione ordinaria e straordinaria	€/mq	45,00

9) Espropriazioni € /mq 125,00

10) Sovrasuoli € /mq 850,00

si ottiene una previsione di spesa così determinata:

I. URBANIZZAZIONI PRIMARIE

- 1) Pavimentazione stradale lapidea  
Mq 36.032,34 x €/mq 260,00 = tot. €. 9.368.408,40
- 2) Illuminazione  
MI 5284,74 x €/ml 165,00 = tot. €. 871.982,10
- 3) Rete idrica  
MI 5284,74 x €/ml 125,00 = tot. €. 660.592,50
- 4) Rete fognaria acque bianche  
MI 5284,74 x €/ml 130,00 = tot. €. 687.016,20
- 5) Rete fognaria acque nere  
MI 5284,74 x €/ml 145,00 = tot. €. 766.287,30
- 6) Rete telefonica (predisposizione)  
MI 5284,74 x €/ml 85,00 = tot. €. 449.202,90
- 7) Rete elettrica (predisposizione)  
MI 5284,74 x €/ml 95,00 = tot. €. 502.050,30

**TOTALE €. 13.305.539,70**

II. URBANIZZAZIONI SECONDARIE

- 1) Servizi pubblici

Demolizione	mc	49 x €.	950,00	= €.	46.550,00
Ristrutturazione edilizia/restauro	mc	1.480 x €.	1.100,00	= €.	1.628.000,00
Manutenzione. ordinaria e straordinaria	mc	12.943 x €.	35,00	= €.	453.005,00
Nuove costruzioni	mc	30.000 x €.	45,00	= €.	1.350.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>= €.</b>	<b>3.477.555,00</b>

III. ESPROPRIAZIONI E SOVRASUOLI

- 1) Espropriazioni mq 6.500 x 125,00 = €. 812.500,00
- 2) Sovrasuoli mq 1.200 x 850,00 = €. 1.020.000,00

**TOTALE €. 1.832.500,00**

**SPESA COMPLESSIVA = €. 18.615.594.700,00**

Il Sindaco

Il Professionista  
Arch. Giovanni Lochi

COMUNE DI SINDIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA "A"

PIANO FINANZIARIO DI MASSIMA

Il Sindaco

Il Professionista

Arch. Giovanni Lochi

Ottemperando al disposto dell'art.30 della Legge 1150/1942 è stata effettuata una stima di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree da destinare ai differenti usi pubblici e le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del presente Piano;

Facendo riferimento a tali parametri unitari e considerando che da un punto di vista quantitativo abbiamo le seguenti superfici e volumi:

Sedime stradale – piazze – parcheggi - marciapiedi	mq	39032,34
Lunghezza totale strade	ml	5884,74
Volumetria soggetta a demolizione	mc	49
Volumetria soggetta a ristrutturazione edilizia	mc	1.480
Volumetria soggetta manutenzione ordinaria e straordinaria	mc	12.943
Volumetria soggetta a nuova costruzione	mc	30.000
Sovrasuoli	mc	1.200

Facendo riferimento ai costi unitari correnti dal Luglio 2006 sono stati determinati gli oneri occorrenti per le opere previste dal Piano Particolareggiato; pertanto considerando le voci più significative:

1) Pavimentazione stradale lapidea ecc.	€/ml	.....260,00
2) Illuminazione pubblica	€/ml	.....165,00
3) Rete idrica	€/ml	.....125,00
4) Rete fognaria acque bianche	€/ml	.....130,00
5) Rete fognaria acque nere	€/ml	.....145,00
6) Rete telefonica (predisposizione)	€/ml	.....85,00
7) Rete elettrica (predisposizione)	€/ml	..... 95,00

#### 8) Servizi pubblici

Ristrutturazione edilizia/restauro	€/mq	950,00
Nuova costruzione	€/mq	1.100,00
Demolizioni	€/mq	35,00
Manutenzione ordinaria e straordinaria	€/mq	45,00

9) Espropriazioni € /mq 125,00

10) Sovrasuoli € /mq 850,00

si ottiene una previsione di spesa così determinata:

I. URBANIZZAZIONI PRIMARIE

- 1) Pavimentazione stradale lapidea  
Mq 36.032,34 x €/mq 260,00 = tot. €. 9.368.408,40
- 2) Illuminazione  
MI 5284,74 x €/ml 165,00 = tot. €. 871.982,10
- 3) Rete idrica  
MI 5284,74 x €/ml 125,00 = tot. €. 660.592,50
- 4) Rete fognaria acque bianche  
MI 5284,74 x €/ml 130,00 = tot. €. 687.016,20
- 5) Rete fognaria acque nere  
MI 5284,74 x €/ml 145,00 = tot. €. 766.287,30
- 6) Rete telefonica (predisposizione)  
MI 5284,74 x €/ml 85,00 = tot. €. 449.202,90
- 7) Rete elettrica (predisposizione)  
MI 5284,74 x €/ml 95,00 = tot. €. 502.050,30

**TOTALE €.** 13.305.539,70

II. URBANIZZAZIONI SECONDARIE

- 1) Servizi pubblici

Demolizione	mc	49 x €.	950,00	= €.	46.550,00
Ristrutturazione edilizia/restauro	mc	1.480 x €.	1.100,00	= €.	1.628.000,00
Manutenzione. ordinaria e straordinaria	mc	12.943 x €.	35,00	= €.	453.005,00
Nuove costruzioni	mc	30.000 x €.	45,00	= €.	1.350.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>= €.</b>	<b>3.477.555,00</b>

III. ESPROPRIAZIONI E SOVRASUOLI

- 1) Espropriazioni mq 6.500 x 125,00 = €. 812.500,00
- 2) Sovrasuoli mq 1.200 x 850,00 = €. 1.020.000,00

**TOTALE €.** 1.832.500,00

**SPESA COMPLESSIVA = €.** 18.615.594.700,00

Il Sindaco

Il Professionista  
Arch. Giovanni Lochi

## **COMUNE DI SINDIA**

### **PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA “A” CENTRO STORICO**

Relazione tecnico illustrativa.

#### **1. Introduzione.**

Il Comune di Sindia si estende per una considerevole ampiezza, racchiudendo entro i suoi confini aree più o meno simili per caratteristiche geomorfologiche. Panorami naturali, monumenti, edilizia spontanea, folklore e risorse produttive si alternano e s'integrano a costituire un patrimonio vasto e diversificato.

In questo senso la presenza di valori storici nel nucleo centrale dell'abitato deve essere d'avvertimento agli abitanti, ai pubblici amministratori e agli operatori, poiché mostrino quanto sia sottile e fragile la separazione fra la condizione privilegiata – ancora tangibile - dei suddetti valori– e l'altra – possibile – di decadimento e annullamento della storia mediante demolizioni indiscriminate. Alla fase iniziale di cementificazione dei luoghi di maggior interesse naturalistico farebbe riscontro ben presto la scomparsa – in luogo dell'auspicato aggiornamento – della tradizionale economia; gli succederebbe – come i fatti già verificatesi altrove dimostrano – la modifica del tessuto urbano, conservatosi fino ad oggi nella sua veste tradizionale proprio perché strettamente connesso al sistema produttivo e ai costumi di vita.

## **2. L'analisi storico-archeologica.**

In un territorio quale quello di Sindia, così straordinariamente ricco di emergenze archeologiche e storiche e di opere d'arte architettonica, la conoscenza e la corretta collocazione, nel rispetto delle stesse normative di vincolo e salvaguardia - L. 1939 n. 1089 e L. n. 1497 - è non tanto strumento limitativo quanto criterio per la valorizzazione stessa del livello socio-economico del territorio e direttrice delle scelte sulle attività guida della popolazione. In questo senso tutto il territorio di Sindia, dalla monumentalità celebre di San Demetrio alla pulizia costruttiva e spaziale dell'architettura contadina più povera, costituisce un vero e proprio museo nel paesaggio.

I siti archeologici schedati dalla Soprintendenza sono anch'essi prova della ricchezza del patrimonio storico, archeologico e artistico custodito nel territorio.



### **3. Il Centro storico.**

Il nucleo storico di Sindia costituisce un'importante testimonianza della tradizione architettonica e costruttiva "popolare" dei centri della Planargia e del Marghine, con in più la componente socio-economica ed ambientale della "cultura" legata all'attività agro-pastorale. La cultura architettonica ed urbana dominante negli ultimi 30 anni hanno determinato però alcuni fattori d'obiettiva crisi: tra essi citiamo la progressiva sostituzione degli storico-tradizionali con tipologie e materiali di un "moderno" quanto mai residuale e di scarso impegno architettonico e costruttivo, nonché la contemporanea caduta del significato storico e culturale dell'architettura tradizionale a favore di modelli non ben elaborati e meditati. Ciò ha dato luogo anche ad una discussione (non del tutto spenta) sul valore e sul significato stesso della definizione di "centro storico".

Al fine quindi di una corretta interpretazione del significato di tale nozione nel nostro contesto, va tenuto presente che il valore storico-tradizionale di tutti i centri minori/rurali della Sardegna centrale si spinge fino a comprendere il patrimonio costruito anche in tempi recentissimi, sino a 40 anni fa all'incirca, quando si diffuse l'abbandono delle tecniche e tipologie costruttive tradizionali e la loro sostituzione con materiali e culture non più locali ma esterne.

Questa sostituzione è stata molto capillare anche se non troppo "distruttiva", nel senso che gli ultimi 15 anni ci hanno consegnato un centro storico abbastanza trasformato nella sua fisionomia originaria, almeno in alcune sue parti, proprio perché sono cambiate nel frattempo le tecnologie edilizie ed i criteri d'intervento

ordinariamente adottati, mentre i fabbricati originari (ancora di gran lunga prevalenti, e tali da giustificare la stessa denominazione di “centro storico”) sono spesso affiancati da inserimenti incongrui ed estranei.

In questo quadro, **gli obiettivi del P.P.** possono essere così precisati:

**1) recupero/salvaguardia del patrimonio storico-tradizionale.**

E' l'obiettivo comune a tutti i Piani dei Centri Storici, e va perseguito per definizione di legge oltreché per scelta culturale ed urbanistica;

**2) miglioramento della qualità abitativa.** Le trasformazioni avvenute nel tessuto edilizio e urbanistico sono state per lo più peggiorative della condizione abitativa generale, anche se in molti casi hanno giustamente corrisposto all'esigenza di dotare le abitazioni dei necessari servizi o di un numero crescente di ambienti. Il piano propone interventi correttivi e integrativi delle principali disfunzioni riscontrate nel processo di trasformazione recente;

**3) recupero dell'identità storica del centro.** Nessuna comunità può più rinunciare alla propria dimensione storico-tradizionale, tantomeno nel suo spazio di vita qual è il paese nelle sue strutture antiche. Il piano ha come obiettivo quello di rendere riconoscibile Sindia nella sua identità di centro storico, evitando la sua trasformazione in una indistinta periferia.

## **L'analisi dei Centri storici.**

Lo stato di fatto analizzato, evidenzia anzitutto alcuni elementi:

- 1) circa il 75% delle Unità contiene dei corpi di fabbrica originari storico-tradizionali. Si tratta di un dato d'estrema importanza, su cui si è basata tutta la progettazione del Piano, e che da sola dimostra come la sussistenza di valori storici del centro sia tutt'altro che remota;
- 2) solo in alcuni casi, però, i suddetti edifici originari sono privi di superfettazioni o corpi aggiunti nello stesso lotto;
- 3) in tutti gli altri casi si registrano invece compresenze di fabbricati di più recente costruzione; per lo più si tratta tuttavia di edifici "compatibili";
- 4) per quanto riguarda le unità con elementi edilizi "incompatibili", il loro numero rilevante (circa il 15%) significa che non poche Unità comprese nei centri storici in oggetto sono costruite non solo in tempi recenti, ma con tipologie, distacchi, ingombri, spessori di corpi di fabbrica, tecnologie e materiali che sottraggono identità e riconoscibilità al centro stesso. Ciò che è forse più negativo dell'impatto di queste case, è il fatto che la loro stessa presenza ha talvolta fortemente abbassato la vivibilità delle vecchie corti.

## **4. Fase operativa**

Il lavoro sul Piano Particolareggiato della zona "A" di Sindia è stato strutturato in tre fasi distinte temporalmente ma in rapporto biunivoco tra esse sia da un punto di vista qualitativo che quantitativo: **a) una fase di indagine, b) una fase di impostazione progettuale c) una conseguente fase di definizione della progettazione.**

### **a) Fase di indagine.**

Prendendo atto delle prescrizioni dello strumento urbanistico quadro, tale operazione è stata a sua volta scissa in tre sub-fasi conoscitive: la prima che parte dall'analisi morfologica del tessuto urbano dell'area in esame per individuarne le gerarchie fisiche, la composizione, i rapporti con gli spazi pubblici, la presenza di ambiti omogenei o di emergenze particolari; la seconda che rivolge l'attenzione alla conoscenza della struttura fondiaria, ossia al rapporto fra gli spazi costruiti e non costruiti; infine la terza sub-fase che tende alla conoscenza intrinseca delle unità edificate attraverso l'analisi di tutte le componenti, degli elementi tipologici distintivi nonché dello stato d'uso. Si è così giunti a delle entità fisiche generalizzate: il corpo di fabbrica (inteso come elemento tridimensionale avente configurazione propria) e l'isolato (inteso come aggregazione di più corpi di fabbrica e spazi scoperti aventi caratteri di omogeneità storico-culturale, nonché morfologica e tipologica, affinità di destinazione d'uso e precarietà di condizioni statiche) ed è stato opportunamente codificato e che rappresenta l'ambito di riferimento cartografico, quali-quantitativo e normativo.

Mediante tale scomposizione, tale analisi stratificata, si è pervenuti alla conoscenza della zona A in esame, inoltre si sono acquisite importanti informazioni sulle differenti caratteristiche sociali, culturali ed economiche in esso presenti.

Il supporto operativo della fase di indagine è costituito dalla compilazione ed elaborazione di apposite schede di sintesi nelle quali sono stati annotati tutti gli elementi indispensabili per la definizione degli elaborati grafici di analisi.

Complementare alla compilazione delle schede di indagine è la vasta documentazione fotografica acquisita sui singoli edifici e sugli elementi stilistici di maggior pregio.

Tale elaborazione o fase di lavoro sul campo ha consentito la realizzazione, a tavolino, di alcune tavole di sintesi che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Piano Particolareggiato:

- Analisi del patrimonio edilizio privato e spazi pubblici (S)
- Analisi dello stato di conservazione del patrimonio edilizio
- Analisi storica del patrimonio edilizio
- Analisi della consistenza tipologica
- Analisi della densità edilizia
- Profili degli isolati definiti in precedenza (da isolato a isolato 43)

In questo modo è stato possibile ricostruire l'immagine visiva immediata dei profili esistenti e successivamente riprodurre lo sky-line attraverso la misurazione planimetrica dell'edificato.

In termini operativi, si è proceduto ad un'analisi microscopica di un isolato campione, ovvero di un isolato che per dimensioni, caratteristiche tipologiche, di vetustà e d'uso potesse essere rappresentativo dell'intera area.

La scelta è quindi ricaduta sull'isolato n° 29

Superficie totale	1952.78Mq
Superficie coperta	1214.95 Mq
Superficie scoperta	742.83Mq
Volume edificato	7792.61Mc
Unità abitative	N° 20
Indice fondiario	Mc/mq 399
Indice di copertura	Mq/mq 0.62

Come supporto alla fase operativa di carattere qualitativo estesa all'intera zona A e quantitativo su un isolato campione, si è proceduto ad un esame quantitativo delle differenti caratteristiche, esaminabili in dettaglio nelle schede suddette e riassunte nel seguente quadro:

Superficie territoriale dell'intera zona A	Mq 168.460
Superficie fondiaria	Mq 133.108,3
Superficie coperta	Mq 68.314, 98
Superficie scoperta	Mq 64.793, 32
Abitanti attuali	N° 860
Volume edificato	Mq 356.328,84
Indice territoriale	2,11 mc/mq
Indice fondiario	2,67 mc/mq
Superfici destinate a spazi pubblici	Mq 10.110,17
Superfici destinate alla viabilità	Mq 35.352

#### **b) Fase di impostazione progettuale e di definizione della progettazione**

Il risanamento del patrimonio edilizio da parte dell'operatore pubblico o privato deve risultare finalizzato a due obiettivi prioritari: il miglioramento delle condizioni complessive del contesto ambientale dell'insediamento e l'adeguamento dello standard abitativo ai requisiti dell'edilizia di nuova costruzione. Il raggiungimento di entrambi gli obiettivi, si rivela assai complesso per la necessità di mediare nella pratica gli aspetti giuridici ed economici, soprattutto quest'ultimo raramente generalizzabile.

La riqualificazione attiva del tessuto urbano pone la necessità di valutare il recupero anche sotto il profilo ambientale e sociale, non facilmente quantificabili.

Il processo conoscitivo della storia e della forma urbana è stato finalizzato alla individuazione dei caratteri funzionali e delle interrelazioni consolidate tra i diversi micro-ambiti dell'area di studio.

L'analisi tipologica è stata assunta come metodo generale di conoscenza storico-critica della struttura urbana, finalizzata alla ricomposizione parziale e/o totale del tessuto abitativo.

Nel caso specifico dell'area in esame, il risultato è stato una logica conseguenza delle valutazioni diversificate operate nella prima fase. Partendo da un'analisi conoscitiva, puntuale e dettagliata della situazione esistente e con l'ausilio di un insieme di categorie edilizie d'intervento, specificate dettagliatamente nella Normativa Tecnica di attuazione:

M.O. – Manutenzione Ordinaria

M.S. – Manutenzione Straordinaria

R.C. – Risanamento Conservativo

R.T. – Ripristino Tipologico

D. – Demolizione senza ricostruzione

D.R. – Demolizione e ricostruzione

Re/1. – Ristrutturazione edilizia con conservazione di volumi e superfici

Re/2. – Ristrutturazione edilizia con incremento di volumi e superfici e conservazione dell'impianto planimetrico esistente

N.C. – Nuova costruzione

e nella individuazione di alcuni particolari architettonici da conservare o ricomporre, si è cercato di raggiungere gli obiettivi prefissati dal piano.

Nella filosofia generale non è stato perseguito un Piano estremamente vincolistico; tale finalità è stata valutata in termini flessibili adeguandola alle caratteristiche del micro-ambito emerso nella fase di indagine; infatti in alcuni comparti, ove le presenze “storiche” sono state riscontrate in discreto stato di conservazione e distribuite quasi uniformemente all’interno dello stesso, si è intervenuti operando con la profonda conservazione o con un recupero radicale. In altri comparti ove le condizioni precedenti sono state accertate oramai in fase avanzata di compromissione, tale obiettivo è stato abbandonato per la innumerevole quantità e qualità variegata di alterazioni tipologiche da rendere impossibile qualsiasi intervento in tal senso orientato.

Pertanto il Piano ha inteso privilegiare le possibilità d’intervento differenziate, da adattare alle singole situazioni nel rispetto dei precisi orientamenti forniti caso per caso dalla lettura analitica dell’area interessata.

L’aspetto certamente più significativo sul quale sono stati concentrati gli sforzi progettuali, è stato quello di dare preciso ordine alle trasformazioni consentite, imponendo da una visione complessiva della zona omogenea e del comparto, in modo puntuale e dettagliato, l’ubicazione dei nuovi sedimi e riproponendo in termini “tipologici ampi” i valori ambientali, la conservazione degli spazi e l’articolazione dei volumi originari, quali testimonianze insostituibili del patrimonio storico e culturale del paese e, ricorrendo a tale scopo, anche ad interventi di nuova edificazione opportunamente guidati.

La rete stradale non ha subito alterazioni di rilievo;

Tale metodologia ha consentito il raggiungimento di un disegno urbano che si è prefisso lo scopo di non alterare la conformazione del tessuto urbano originario attraverso un equilibrato rapporto tra interventi nuovi ed edifici



consolidati e la conservazione complessiva degli elementi caratterizzanti l'habitat esistente.

La consistenza quantitativa di progetto prevede:

Superficie territoriale dell'intera zona A	Mq 168.460
Superficie fondiaria	Mq 133.108,30
Superficie copribile	Mq 105.780,53
Superficie scoperta	Mq 27.327,76
Volume edificabile	Mq 665.541,50

Indice di fabbricabilità Territoriale Mc/mq 3,95

Indice di fabbricabilità Fondiario Mc/mq 5

Superfici destinate alla viabilità Mq 35.352

Abitanti previsti N° 1.331

Per quanto concerne il soddisfacimento o meno delle superfici destinate a servizi richieste dalla Normativa vigente per i centri di classe III :

	Standards (mq/ab)	Superf. minima (mq)	Superf. esistente (mq)	Superficie intervento (mq)	Carenza o esubero (mq)
S1	4,00	5.324	4.674,3	0	- 650
S2	2,00	2.662	4.181,67	266,93	+ 1.786,6
S3	5,00	6.655	1.254,2	0	- 5.400,8
S4	1,00	1.331	0	0	- 1.331
S Totale	12,00	15.972	10.110,17	266,93	-5.595,2

Da tale quadro riassuntivo emerge visibilmente che la carenza riguarda: i servizi scolastici, gli spazi pubblici attrezzati, gli spazi per i parcheggi per i quali può trovarsi risposta nella presenza di aree e di servizi previsti dal P.U.C, nelle zone omogenee adiacenti.

AREE SOGGETTE A VINCOLO DI ESPROPRIO E QUADRO ECONOMICO  
DI MASSIMA.

Gli immobili soggetti a vincolo espropriativo per pubblica utilità possono essere facilmente rilevati da un rapido esame delle tavole di piano.

L'elenco descrittivo delle ditte e delle quantità particellari interessate dalle espropriazioni può essere esaminato nell'allegato n° 5 del presente piano attuativo.

Il presente intervento, ottemperando a quanto disposto dall'art.30 della L. 1150 /1942, è stato corredato da una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano, così riassumibili:

I.	URBANIZZAZIONI PRIMARIE	€.	13.305.445,80
II.	URBANIZZAZIONI SECONDARIE	€.	.....
III.	ESPROPRIAZIONI E SOVRASSUOLI	€.	1.832.500,00
	TOTALE	€.	.....

## **COMUNE DI SINDIA**

### **PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA “A” CENTRO STORICO**

Relazione tecnico illustrativa.

#### **1. Introduzione.**

Il Comune di Sindia si estende per una considerevole ampiezza, racchiudendo entro i suoi confini aree più o meno simili per caratteristiche geomorfologiche. Panorami naturali, monumenti, edilizia spontanea, folklore e risorse produttive si alternano e s'integrano a costituire un patrimonio vasto e diversificato.

In questo senso la presenza di valori storici nel nucleo centrale dell'abitato deve essere d'avvertimento agli abitanti, ai pubblici amministratori e agli operatori, poiché mostrino quanto sia sottile e fragile la separazione fra la condizione privilegiata – ancora tangibile - dei suddetti valori– e l'altra – possibile – di decadimento e annullamento della storia mediante demolizioni indiscriminate. Alla fase iniziale di cementificazione dei luoghi di maggior interesse naturalistico farebbe riscontro ben presto la scomparsa – in luogo dell'auspicato aggiornamento – della tradizionale economia; gli succederebbe – come i fatti già verificatesi altrove dimostrano – la modifica del tessuto urbano, conservatosi fino ad oggi nella sua veste tradizionale proprio perché strettamente connesso al sistema produttivo e ai costumi di vita.

## **2. L'analisi storico-archeologica.**

In un territorio quale quello di Sindia, così straordinariamente ricco di emergenze archeologiche e storiche e di opere d'arte architettonica, la conoscenza e la corretta collocazione, nel rispetto delle stesse normative di vincolo e salvaguardia - L. 1939 n. 1089 e L. n. 1497 - è non tanto strumento limitativo quanto criterio per la valorizzazione stessa del livello socio-economico del territorio e direttrice delle scelte sulle attività guida della popolazione. In questo senso tutto il territorio di Sindia, dalla monumentalità celebre di San Demetrio alla pulizia costruttiva e spaziale dell'architettura contadina più povera, costituisce un vero e proprio museo nel paesaggio.

I siti archeologici schedati dalla Soprintendenza sono anch'essi prova della ricchezza del patrimonio storico, archeologico e artistico custodito nel territorio.

### **3. Il Centro storico.**

Il nucleo storico di Sindia costituisce un'importante testimonianza della tradizione architettonica e costruttiva "popolare" dei centri della Planargia e del Marghine, con in più la componente socio-economica ed ambientale della "cultura" legata all'attività agro-pastorale. La cultura architettonica ed urbana dominante negli ultimi 30 anni hanno determinato però alcuni fattori d'obiettiva crisi: tra essi citiamo la progressiva sostituzione degli storico-tradizionali con tipologie e materiali di un "moderno" quanto mai residuale e di scarso impegno architettonico e costruttivo, nonché la contemporanea caduta del significato storico e culturale dell'architettura tradizionale a favore di modelli non ben elaborati e meditati. Ciò ha dato luogo anche ad una discussione (non del tutto spenta) sul valore e sul significato stesso della definizione di "centro storico".

Al fine quindi di una corretta interpretazione del significato di tale nozione nel nostro contesto, va tenuto presente che il valore storico-tradizionale di tutti i centri minori/rurali della Sardegna centrale si spinge fino a comprendere il patrimonio costruito anche in tempi recentissimi, sino a 40 anni fa all'incirca, quando si diffuse l'abbandono delle tecniche e tipologie costruttive tradizionali e la loro sostituzione con materiali e culture non più locali ma esterne.

Questa sostituzione è stata molto capillare anche se non troppo "distruttiva", nel senso che gli ultimi 15 anni ci hanno consegnato un centro storico abbastanza trasformato nella sua fisionomia originaria, almeno in alcune sue parti, proprio perché sono cambiate nel frattempo le tecnologie edilizie ed i criteri d'intervento

ordinariamente adottati, mentre i fabbricati originari (ancora di gran lunga prevalenti, e tali da giustificare la stessa denominazione di “centro storico”) sono spesso affiancati da inserimenti incongrui ed estranei.

In questo quadro, **gli obiettivi del P.P.** possono essere così precisati:

**1) recupero/salvaguardia del patrimonio storico-tradizionale.**

E' l'obiettivo comune a tutti i Piani dei Centri Storici, e va perseguito per definizione di legge oltreché per scelta culturale ed urbanistica;

**2) miglioramento della qualità abitativa.** Le trasformazioni avvenute nel tessuto edilizio e urbanistico sono state per lo più peggiorative della condizione abitativa generale, anche se in molti casi hanno giustamente corrisposto all'esigenza di dotare le abitazioni dei necessari servizi o di un numero crescente di ambienti. Il piano propone interventi correttivi e integrativi delle principali disfunzioni riscontrate nel processo di trasformazione recente;

**3) recupero dell'identità storica del centro.** Nessuna comunità può più rinunciare alla propria dimensione storico-tradizionale, tantomeno nel suo spazio di vita qual è il paese nelle sue strutture antiche. Il piano ha come obiettivo quello di rendere riconoscibile Sindia nella sua identità di centro storico, evitando la sua trasformazione in una indistinta periferia.

## **L'analisi dei Centri storici.**

Lo stato di fatto analizzato, evidenzia anzitutto alcuni elementi:

- 1) circa il 75% delle Unità contiene dei corpi di fabbrica originari storico-tradizionali. Si tratta di un dato d'estrema importanza, su cui si è basata tutta la progettazione del Piano, e che da sola dimostra come la sussistenza di valori storici del centro sia tutt'altro che remota;
- 2) solo in alcuni casi, però, i suddetti edifici originari sono privi di superfettazioni o corpi aggiunti nello stesso lotto;
- 3) in tutti gli altri casi si registrano invece compresenze di fabbricati di più recente costruzione; per lo più si tratta tuttavia di edifici "compatibili";
- 4) per quanto riguarda le unità con elementi edilizi "incompatibili", il loro numero rilevante (circa il 15%) significa che non poche Unità comprese nei centri storici in oggetto sono costruite non solo in tempi recenti, ma con tipologie, distacchi, ingombri, spessori di corpi di fabbrica, tecnologie e materiali che sottraggono identità e riconoscibilità al centro stesso. Ciò che è forse più negativo dell'impatto di queste case, è il fatto che la loro stessa presenza ha talvolta fortemente abbassato la vivibilità delle vecchie corti.

## **4. Fase operativa**

Il lavoro sul Piano Particolareggiato della zona "A" di Sindia è stato strutturato in tre fasi distinte temporalmente ma in rapporto biunivoco tra esse sia da un punto di vista qualitativo che quantitativo: **a) una fase di indagine, b) una fase di impostazione progettuale c) una conseguente fase di definizione della progettazione.**

### **a) Fase di indagine.**

Prendendo atto delle prescrizioni dello strumento urbanistico quadro, tale operazione è stata a sua volta scissa in tre sub-fasi conoscitive: la prima che parte dall'analisi morfologica del tessuto urbano dell'area in esame per individuarne le gerarchie fisiche, la composizione, i rapporti con gli spazi pubblici, la presenza di ambiti omogenei o di emergenze particolari; la seconda che rivolge l'attenzione alla conoscenza della struttura fondiaria, ossia al rapporto fra gli spazi costruiti e non costruiti; infine la terza sub-fase che tende alla conoscenza intrinseca delle unità edificate attraverso l'analisi di tutte le componenti, degli elementi tipologici distintivi nonché dello stato d'uso. Si è così giunti a delle entità fisiche generalizzate: il corpo di fabbrica (inteso come elemento tridimensionale avente configurazione propria) e l'isolato (inteso come aggregazione di più corpi di fabbrica e spazi scoperti aventi caratteri di omogeneità storico-culturale, nonché morfologica e tipologica, affinità di destinazione d'uso e precarietà di condizioni statiche) ed è stato opportunamente codificato e che rappresenta l'ambito di riferimento cartografico, quali-quantitativo e normativo.

Mediante tale scomposizione, tale analisi stratificata, si è pervenuti alla conoscenza della zona A in esame, inoltre si sono acquisite importanti informazioni sulle differenti caratteristiche sociali, culturali ed economiche in esso presenti.

Il supporto operativo della fase di indagine è costituito dalla compilazione ed elaborazione di apposite schede di sintesi nelle quali sono stati annotati tutti gli elementi indispensabili per la definizione degli elaborati grafici di analisi.



Complementare alla compilazione delle schede di indagine è la vasta documentazione fotografica acquisita sui singoli edifici e sugli elementi stilistici di maggior pregio.

Tale elaborazione o fase di lavoro sul campo ha consentito la realizzazione, a tavolino, di alcune tavole di sintesi che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Piano Particolareggiato:

- Analisi del patrimonio edilizio privato e spazi pubblici (S)
- Analisi dello stato di conservazione del patrimonio edilizio
- Analisi storica del patrimonio edilizio
- Analisi della consistenza tipologica
- Analisi della densità edilizia
- Profili degli isolati definiti in precedenza (da isolato a isolato 43)

In questo modo è stato possibile ricostruire l'immagine visiva immediata dei profili esistenti e successivamente riprodurre lo sky-line attraverso la misurazione planimetrica dell'edificato.

In termini operativi, si è proceduto ad un'analisi microscopica di un isolato campione, ovvero di un isolato che per dimensioni, caratteristiche tipologiche, di vetustà e d'uso potesse essere rappresentativo dell'intera area.

La scelta è quindi ricaduta sull'isolato n° 29

Superficie totale	1952.78Mq
Superficie coperta	1214.95 Mq
Superficie scoperta	742.83Mq
Volume edificato	7792.61Mc
Unità abitative	N° 20
Indice fondiario	Mc/mq 399
Indice di copertura	Mq/mq 0.62

Come supporto alla fase operativa di carattere qualitativo estesa all'intera zona A e quantitativo su un isolato campione, si è proceduto ad un esame quantitativo delle differenti caratteristiche, esaminabili in dettaglio nelle schede suddette e riassunte nel seguente quadro:

Superficie territoriale dell'intera zona A	Mq 168.460
Superficie fondiaria	Mq 133.108,3
Superficie coperta	Mq 68.314, 98
Superficie scoperta	Mq 64.793, 32
Abitanti attuali	N° 860
Volume edificato	Mq 356.328,84
Indice territoriale	2,11 mc/mq
Indice fondiario	2,67 mc/mq
Superfici destinate a spazi pubblici	Mq 10.110,17
Superfici destinate alla viabilità	Mq 35.352

#### **b) Fase di impostazione progettuale e di definizione della progettazione**

Il risanamento del patrimonio edilizio da parte dell'operatore pubblico o privato deve risultare finalizzato a due obiettivi prioritari: il miglioramento delle condizioni complessive del contesto ambientale dell'insediamento e l'adeguamento dello standard abitativo ai requisiti dell'edilizia di nuova costruzione. Il raggiungimento di entrambi gli obiettivi, si rivela assai complesso per la necessità di mediare nella pratica gli aspetti giuridici ed economici, soprattutto quest'ultimo raramente generalizzabile.

La riqualificazione attiva del tessuto urbano pone la necessità di valutare il recupero anche sotto il profilo ambientale e sociale, non facilmente quantificabili.

Il processo conoscitivo della storia e della forma urbana è stato finalizzato alla individuazione dei caratteri funzionali e delle interrelazioni consolidate tra i diversi micro-ambiti dell'area di studio.

L'analisi tipologica è stata assunta come metodo generale di conoscenza storico-critica della struttura urbana, finalizzata alla ricomposizione parziale e/o totale del tessuto abitativo.

Nel caso specifico dell'area in esame, il risultato è stato una logica conseguenza delle valutazioni diversificate operate nella prima fase. Partendo da un'analisi conoscitiva, puntuale e dettagliata della situazione esistente e con l'ausilio di un insieme di categorie edilizie d'intervento, specificate dettagliatamente nella Normativa Tecnica di attuazione:

M.O. – Manutenzione Ordinaria

M.S. – Manutenzione Straordinaria

R.C. – Risanamento Conservativo

R.T. – Ripristino Tipologico

D. – Demolizione senza ricostruzione

D.R. – Demolizione e ricostruzione

Re/1. – Ristrutturazione edilizia con conservazione di volumi e superfici

Re/2. – Ristrutturazione edilizia con incremento di volumi e superfici e conservazione dell'impianto planimetrico esistente

N.C. – Nuova costruzione

e nella individuazione di alcuni particolari architettonici da conservare o ricomporre, si è cercato di raggiungere gli obiettivi prefissati dal piano.

Nella filosofia generale non è stato perseguito un Piano estremamente vincolistico; tale finalità è stata valutata in termini flessibili adeguandola alle caratteristiche del micro-ambito emerso nella fase di indagine; infatti in alcuni comparti, ove le presenze “storiche” sono state riscontrate in discreto stato di conservazione e distribuite quasi uniformemente all’interno dello stesso, si è intervenuti operando con la profonda conservazione o con un recupero radicale. In altri comparti ove le condizioni precedenti sono state accertate oramai in fase avanzata di compromissione, tale obiettivo è stato abbandonato per la innumerevole quantità e qualità variegata di alterazioni tipologiche da rendere impossibile qualsiasi intervento in tal senso orientato.

Pertanto il Piano ha inteso privilegiare le possibilità d’intervento differenziate, da adattare alle singole situazioni nel rispetto dei precisi orientamenti forniti caso per caso dalla lettura analitica dell’area interessata.

L’aspetto certamente più significativo sul quale sono stati concentrati gli sforzi progettuali, è stato quello di dare preciso ordine alle trasformazioni consentite, imponendo da una visione complessiva della zona omogenea e del comparto, in modo puntuale e dettagliato, l’ubicazione dei nuovi sedimi e riproponendo in termini “tipologici ampi” i valori ambientali, la conservazione degli spazi e l’articolazione dei volumi originari, quali testimonianze insostituibili del patrimonio storico e culturale del paese e, ricorrendo a tale scopo, anche ad interventi di nuova edificazione opportunamente guidati.

La rete stradale non ha subito alterazioni di rilievo;

Tale metodologia ha consentito il raggiungimento di un disegno urbano che si è prefisso lo scopo di non alterare la conformazione del tessuto urbano originario attraverso un equilibrato rapporto tra interventi nuovi ed edifici

consolidati e la conservazione complessiva degli elementi caratterizzanti l'habitat esistente.

La consistenza quantitativa di progetto prevede:

Superficie territoriale dell'intera zona A	Mq 168.460
Superficie fondiaria	Mq 133.108,30
Superficie copribile	Mq 105.780,53
Superficie scoperta	Mq 27.327,76
Volume edificabile	Mq 665.541,50

Indice di fabbricabilità Territoriale    Mc/mq 3,95

Indice di fabbricabilità Fondiario    Mc/mq 5

Superfici destinate alla viabilità    Mq 35.352

Abitanti previsti    N° 1.331

Per quanto concerne il soddisfacimento o meno delle superfici destinate a servizi richieste dalla Normativa vigente per i centri di classe III :

	Standards (mq/ab)	Superf. minima (mq)	Superf. esistente (mq)	Superficie intervento (mq)	Carenza o esubero (mq)
S1	4,00	5.324	4.674,3	0	- 650
S2	2,00	2.662	4.181,67	266,93	+ 1.786,6
S3	5,00	6.655	1.254,2	0	- 5.400,8
S4	1,00	1.331	0	0	- 1.331
S Totale	12,00	15.972	10.110,17	266,93	-5.595,2

Da tale quadro riassuntivo emerge visibilmente che la carenza riguarda: i servizi scolastici, gli spazi pubblici attrezzati, gli spazi per i parcheggi per i quali può trovarsi risposta nella presenza di aree e di servizi previsti dal P.U.C, nelle zone omogenee adiacenti.

AREE SOGGETTE A VINCOLO DI ESPROPRIO E QUADRO ECONOMICO  
DI MASSIMA.

Gli immobili soggetti a vincolo espropriativo per pubblica utilità possono essere facilmente rilevati da un rapido esame delle tavole di piano.

L'elenco descrittivo delle ditte e delle quantità particellari interessate dalle espropriazioni può essere esaminato nell'allegato n° 5 del presente piano attuativo.

Il presente intervento, ottemperando a quanto disposto dall'art.30 della L. 1150 /1942, è stato corredato da una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano, così riassumibili:

I.	URBANIZZAZIONI PRIMARIE	€.	13.305.445,80
II.	URBANIZZAZIONI SECONDARIE	€.	.....
III.	ESPROPRIAZIONI E SOVRASSUOLI	€.	1.832.500,00
	TOTALE	€.	.....