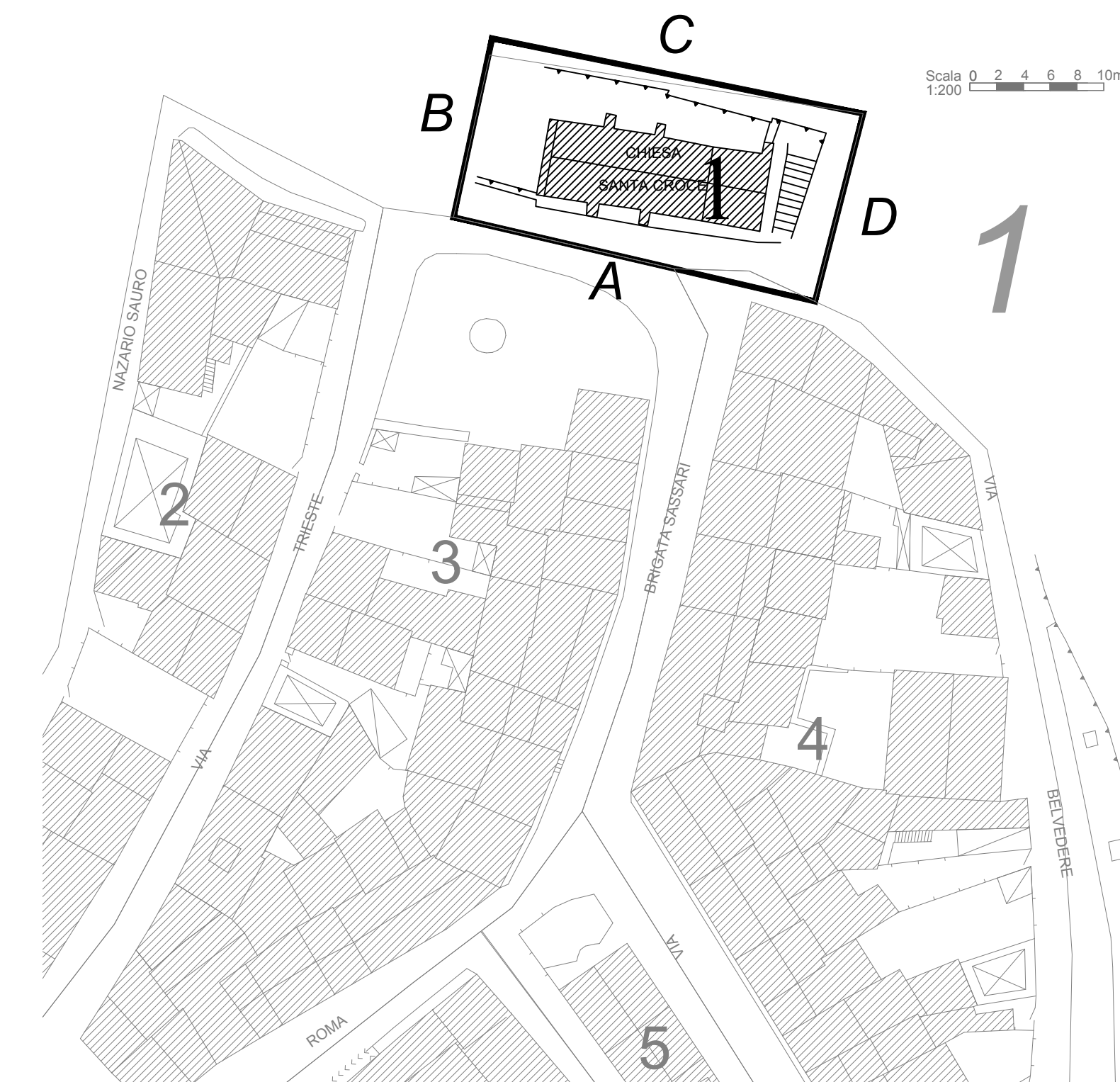




COMPARTO 1

INTERVENTI	CLASSE 1 - MO	CLASSE 2 - MS	CLASSE 3 - RS	CLASSE 4 - RT	CLASSE 5 - NE
<p>PROFILO REGOLATORE</p> <p>EDIFICI DI INTERESSE STORICO</p> <p>MO MANUTENZIONE ORDINARIA</p> <p>MS MANUTENZIONE STRAORDINARIA</p> <p>RS RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO</p> <p>RT RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</p> <p>NE NUOVA EDIFICAZIONE</p> <p>ELEMENTI ARCHITETTONICI DA SALVAGUARDARE</p> <p>RISPETTO MATERIALI ED ELEMENTI COSTRUTTIVI</p> <p>VINCOLO DI CONSERVAZIONE FACCIATA</p> <p>SOPRAELEVAZIONE</p> <p>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE</p>	<p>CLASSE "1" - Manutenzione ordinaria (MO) Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. La manutenzione ordinaria è sempre consentita. In particolare sono opere di manutenzione ordinaria:</p> <p>Opere interne</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. pulizia e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti; 2. integrità, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni; 3. riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti (in conformità alle specifiche prescrizioni in caso di fabbricati vincolati); 4. riparazione e sostituzione di impianti tecnologici, purché non comportino la creazione di nuovi volumi. <p>Opere esterne</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. pulizia dei fronti, integrità degli stessi, ripara parziale degli intonaci senza mutazione dei caratteri tecnologici di quelli esistenti; 2. pulizia, integrità, riparazione o sostituzione degli infissi e dei serramenti senza modificazione dei materiali, colori di finitura e del disegno degli stessi; 3. riparazione e sostituzione dei manti di copertura dei tetti in tegole senza modificazione dei materiali esistenti (da intendersi con l'uso di materiali di recupero o di nuova produzione ma dello stesso tipo); 4. riparazione e sostituzione dei canali di gronda e pluviali, nonché dei cornicioni; 5. integrità, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali (compresi i colori di finitura), della posizione, della forma e delle dimensioni; 6. riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modifiche dei materiali, della forma e disegno e della modalità di posa; 7. sostituzione dei manti di copertura in cemento amianto e simili con modifica della segna purché nel rispetto dell'art. 21 delle presenti norme. 	<p>CLASSE "2" - Manutenzione straordinaria (MS) Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o allo stato di collasso, degli edifici, nonché opere o modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici esistenti, purché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.</p> <p>La manutenzione straordinaria è sempre consentita.</p> <p>In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. apertura, chiusura o modifica di vani sulle murature portanti interne alle singole unità edilizie e/o appartenenti agli spazi comuni a più unità entro l'organismo edilizio di intervento; 2. demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempre che le opere richieste non contrastino con le prescrizioni finalizzate alla conservazione dei caratteri tipologici dell'organismo edilizio e con le norme igienico sanitarie; 3. rifacimento totale degli intonaci esterni attuato nel rispetto dei caratteri chimico-fisici degli intonaci esistenti e rifacimento delle tegoleggiate con colori in tutto o in parte differenti da quelli preesistenti; 4. rifacimento infissi esterni; 5. rifacimento di recinzioni, pavimentazioni esterne e manti di copertura, anche con modifica dei materiali esistenti ma nel rispetto della loro caratteristica tecnologiche e morfologiche; 6. rifacimento, ampliamento o integrazione di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici purché nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio; 7. consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione; 8. rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva e del tipo di materiali tradizionalmente utilizzati per gli elementi strutturali e di copertura. 	<p>CLASSE "3" - Restauro e risanamento conservativo (RS) Per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono quelli volti a conservare l'organismo edilizio, nella sua consistenza materica e nella sua stratificazione storica e formale, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto del sistema strutturale, del sistema distributivo e del sistema tecnologico e morfologico dell'organismo edilizio stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli accessori locali, saggiati, lavabi ecc.) e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso o del nuovo uso nel caso di variazione della destinazione (residenziale o non), l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo stesso. Nei progetti sconsigliati, per esigenze di carattere igienico-sanitario, è inoltre consentita l'apertura di nuove finestrate consentite a quelle preesistenti per tipologia e materiali di finitura.</p> <p>Le prescrizioni RS e NE nello stesso lotto indicano che la volumetria esistente è inferiore a quella di progetto (sopraelevazione o ampliamenti) oppure che si prevede la sostituzione di parte dei corpi esistenti.</p>	<p>CLASSE "4" - Ristrutturazione edilizia (RT) Si intende per ristrutturazione edilizia un intervento atto a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello preesistente. Gli interventi di ristrutturazione sono diretti al rinnovamento ed alla trasformazione di un edificio anche in funzione di una diversa destinazione d'uso.</p> <p>Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione, sia totale che parziale, con la stessa volumetria dell'organismo edilizio preesistente, fatta salva la sola autorizzazione necessaria per l'adeguamento alla normativa antisismica.</p> <p>Gli interventi di demolizione e ricostruzione, sia totale che parziale, saranno consentiti solo ed esclusivamente, ove espressamente previsti nelle singole schede delle Unità Edilizie, allo scopo di rinnovare le superfici e dovranno essere finalizzati alla complessiva riqualificazione degli edifici non aventi valore storico o che siano incongrui con il contesto. Tali volumi dovranno essere dimostrati tramite rilievo e calcolo dell'esistente al momento di presentazione dell'istanza. Rientrano in questa fattispecie anche gli interventi che prevedono lo spostamento, nell'ambito dell'impianto edilizio esistente, di piccole parti di volume contenute entro il 10% del volume preesistente.</p> <p>Le prescrizioni RT e NE nello stesso lotto indicano che la volumetria esistente è inferiore a quella di progetto (sopraelevazione o ampliamenti) oppure che si prevede la sostituzione di parte dei corpi esistenti.</p> <p>È possibile ristrutturare, ampliare e/o sopraelevare o procedere all'edificazione di nuovi corpi separati dall'esistente sempre nel rispetto del volume massimo riportato nelle schede di riferimento.</p> <p>È sempre possibile la ristrutturazione degli edifici esistenti salvo i casi per i quali il Piano prescrive gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RS). Nel caso di intervento di ristrutturazione è obbligatorio prevedere l'eliminazione degli elementi atipici, morfologici e di finitura, almeno nei corpi di fabbrica su cui si interviene.</p> <p>Le opere di ristrutturazione sono soggette a concessione. La conferma delle volumetrie esistenti nel lotto (volume confermato), da assoggettare a RT, si riferisce esclusivamente a quelle "aggettanti" realizzate e non confluisce in nessun caso sanatoria per quelle "abusive". Nel caso di volumetrie assente o comunque derivanti da demolizioni parziali che interessano parti retrostanti degli edifici, non visibili dalla pubblica via, la loro realizzazione non dovrà superare in altezza il colmo della porzione di edificio prospiciente lo spazio pubblico.</p>	<p>CLASSE "5" - Nuova edificazione (NE)</p> <p>Per interventi di nuova edificazione si intendono quelli volti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. a consentire la saturazione dell'indice di edificabilità fondiario; 2. a colmare vuoti non compatibili con la continuità del tessuto urbano; in tal caso i nuovi volumi seguiranno l'allineamento stradale degli edifici al contorno sia definito e completarono la cortina di edifici rendendo più armonico il risultato d'insieme; 3. a ricostruire il tessuto edilizio in caso di lotti liberi o a seguito di demolizione totale o parziale degli edifici esistenti; in tal caso, i nuovi volumi dovranno rispettare le indicazioni delle tavole di Piano; 4. a riqualificare gli edifici privi di carattere compiuto. <p>La realizzazione di nuovi volumi, sia in casi di nuova edificazione (anche a seguito di demolizione del preesistente) che per i casi di ampliamento e/o sopraelevazione, dovrà avvenire nel rispetto degli indici fissati nelle schede di riferimento nonché nel rispetto dei profili regolatori, delle altzze e di tutto quanto specificato nelle presenti N.T.A., in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lungo filo strada non sono ammesse rientranze per eventuali ingressi alle abitazioni, né porticati o loggiati; - l'edificio dovrà essere intonato e integrato su tutti i lati sia quelli prospicienti sulle pubbliche vie e piazze sia quelli interni. - Nelle istanze di presentazione per qualsiasi tipologia di intervento, dovranno essere indicati i colori scelti per le finiture esterne, che comunque dovranno essere nella tonalità naturale della terra e autorizzati dall'Ufficio Tecnico previa campionatura. <ul style="list-style-type: none"> - I progetti interni si dovranno uniformare e armonizzare con il resto dell'edificio nel rispetto della tipologia adottata e conseguentemente non devono presentare risaghe o essere sfalsati; - Non sono consentite verande e balconate; - Per le distanze da rispettare nel caso di edifici di nuova realizzazione si applicano le norme del Regolamento Edilizio sane deroghe, nel rispetto del Codice Civile, quando devono essere rispettate le indicazioni del Piano sul posizionamento dei nuovi corpi di fabbrica oppure quando il rispetto delle distanze non consente una soluzione tecnica adeguata; - Ove le costruzioni sorgono in arretramento la continuità lineare sul filo stradale dovrà essere assicurata a mezzo muro di recinzione secondo le indicazioni del P.P.; - Nel caso di nuova edificazione in arretrato dal filo strada occorre mantenere da questo un distacco di almeno 4 mt che, se il progetto dell'edificio non è parallello alla strada, deve essere misurato nel punto medio. Un distacco inferiore può essere proposto solo a fronte di particolari esigenze opportunamente motivate e documentate; - Nel caso che il Piano preveda la possibilità di nuova edificazione all'interno del lotto, senza obbligo di allineamento, la posizione dei nuovi corpi deve solo rispettare tutte le normative vigenti in materia di distanza dai confini e di distacco fra pareti, con il divieto di costruire a filo strada; - Nel caso di lotti già edificati quasi a saturazione del volume edificabile, il volume residuo è riportato nelle schede e nelle tabelle planimetriche ma non è localizzato nelle planimetrie della sistemazione prevista, in quanto la sua utilizzazione è da considerarsi "libera", nel rispetto delle normative generali per l'edificazione e delle presenti N.T.A.; - Nel caso di volumetrie assente o comunque derivanti da demolizioni parziali che interessano parti retrostanti degli edifici, non visibili dalla pubblica via, la loro realizzazione non dovrà superare in altezza il colmo della porzione di edificio prospiciente lo spazio pubblico.



CHIESA SANTA CROCE

INTERVENTI

- MO
- MS
- RS
- *
-
-



Profilo B

Vista Frontale



Profilo A

Via Brigata Sassari



Profilo D

Vista Posteriore



Profilo C

Vista lato esterno

Scala 1:50



Comune di Cargeghe
Provincia di Sassari



PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA
FORMAZIONE

Resp. Proc.: Geom. Manuela Senes

Progettista: dott. ing. Sergio Bacchiddu

Via IV novembre, 20 - 07039 - Muris (SS)
tel. e fax 079 346092
cell. 347 4536283

Elaborato:
PROFILI REGOLATORI
COMPARTO 1

NOVEMBRE 2015