

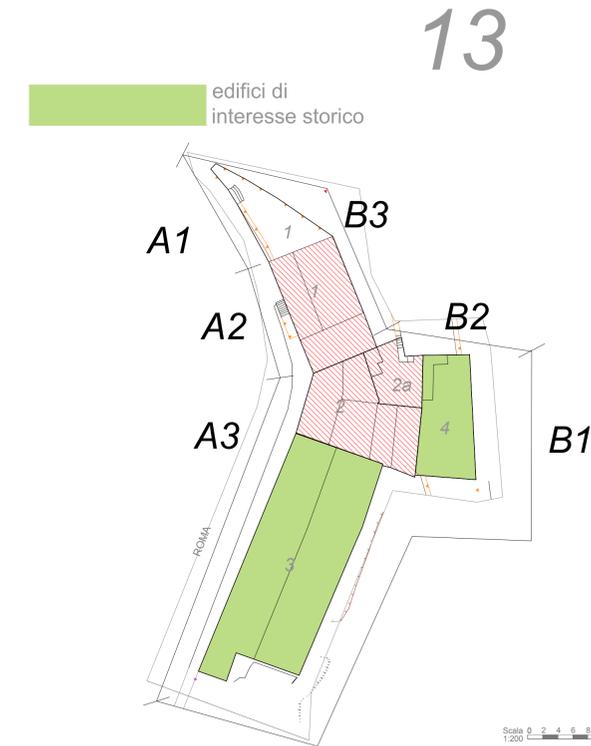
PLANIMETRIA GENERALE



# COMPARTO 13

INTERVENTI	CLASSE 1 - MO	CLASSE 2 - MS	CLASSE 3 - RS	CLASSE 4 - RT	CLASSE 5 - NE
<p><b>PROFILO REGOLATORE</b></p> <p><b>EDIFICI DI INTERESSE STORICO</b></p> <p><b>MO MANUTENZIONE ORDINARIA</b></p> <p><b>MS MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b></p> <p><b>RS RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO</b></p> <p><b>RT RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</b></p> <p><b>NE NUOVA EDIFICAZIONE</b></p> <p><b>ELEMENTI ARCHITETTONICI DA SALVAGUARDARE</b></p> <p><b>RISPETTO MATERIALI ED ELEMENTI COSTRUTTIVI</b></p> <p><b>VINCOLO DI CONSERVAZIONE FACCIATA</b></p> <p><b>SOPRAELEVAZIONE</b></p> <p><b>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE</b></p>	<p><b>CLASSE "1" - Manutenzione ordinaria - (MO)</b> 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><b>Opere interne</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. pulizia e sostituzione degli infissi e dei rivestimenti;</li> <li>2. intagliatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni;</li> <li>3. riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti (in conformità alle specifiche prescrizioni in caso di laboratori vincolati);</li> <li>4. riparazione e sostituzione di impianti tecnologici, purché non comportino la creazione di nuovi volumi.</li> </ol> <p><b>Opere esterne</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. pulizia dei fronti, intagliatura degli stessi, ripresa parziale degli intonaci senza mutazione dei caratteri tecnologici di questi esistenti;</li> <li>2. pulizia, intagliatura, riparazione o sostituzione degli infissi e dei serramenti senza modificazione dei materiali, colori di finitura e del disegno degli stessi;</li> <li>3. riparazione e sostituzione dei manti di copertura dei tetti in tegole senza modificazione dei materiali esistenti (da intendersi con l'utilizzo di materiali di recupero o di nuova produzione ma dello stesso tipo);</li> <li>4. riparazione e sostituzione dei canali di gronda e pluviali, nonché dei congouli;</li> <li>5. intagliatura, riparazione o sostituzione di ricchioni esterne senza modifiche dei materiali (compresi i colori di finitura), della posizione, della forma e delle dimensioni;</li> <li>6. riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modifiche dei materiali, delle forme e disegno e delle modalità di posa;</li> <li>7. sostituzione dei manti di copertura in cemento amianto e similati con modica della tegola purché nel rispetto dell'art. 21 delle presenti norme.</li> </ol>	<p><b>CLASSE "2" Manutenzione straordinaria - (MS)</b> Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, fessure o allo stato di collasso, degli edifici, nonché opere e 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. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. apertura, chiusura o modifica di vani sulle murature portanti interne alle singole unità edilizie o appartenenti agli spazi comuni a più unità entro l'organismo edilizio di riferimento;</li> <li>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;</li> <li>3. rifacimento totale degli intonaci esterni attuato nel rispetto dei caratteri cromatici degli intonaci esistenti e rifacimento delle intagliature con colori in tutto o in parte differenti da quelli preesistenti;</li> <li>4. rifacimento infissi esterni;</li> <li>5. rifacimento di recinzioni, pavimentazioni esterne e manti di copertura, anche con modifica dei materiali esistenti ma nel rispetto delle loro caratteristiche tecnologiche e morfologiche;</li> <li>6. rifacimento, ampliamento o integrazione di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici purché nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio;</li> <li>7. consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;</li> <li>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.</li> </ol>	<p><b>CLASSE "3" - Restauro e Risanamento conservativo - (RS)</b> Per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono quelli finalizzati 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 l'adeguata fruizione con esso compatibile. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'assetto degli accessi (scale, sottopassi, tavolati 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 prospetti secondari, per esigenze di carattere igienico-sanitario, è inoltre consentita l'apertura di nuove finestrate e coerenze 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>È possibile ristrutturare, ampliare 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 altopiani, sottopiano 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 "legittimate" realizzate e non costituite in nessun caso sanatoria per quelle "abusive".</p> <p>Nel caso di volumetrie assenti o comunque derivanti da demolizioni parziali che interessino 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><b>CLASSE "4" - Ristrutturazione edilizia - (RT)</b> Si intende per ristrutturazione edilizia un intervento atto a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello precedente. 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 compresi anche quelli consentiti nella demolizione e ricostruzione, sia totale che parziale, con la stessa volumetria dell'organismo edilizio preesistente, fatta salva la sola innovazione necessaria per l'adattamento 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 rimuovere le superificazioni e dovranno essere finalizzati alla complessiva riqualificazione degli edifici non aventi valore storico o che siano congiunti con i contesti. 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 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 altopiani, sottopiano 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 "legittimate" realizzate e non costituite in nessun caso sanatoria per quelle "abusive".</p> <p>Nel caso di volumetrie assenti o comunque derivanti da demolizioni parziali che interessino 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><b>CLASSE "5" - Nuova edificazione - (NE)</b> Per interventi di nuova edificazione si intendono quelli volti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. a consentire la saturazione dell'indice di edificabilità fondiario;</li> <li>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 se definito e completeranno la cortina di edifici rendendo più armonico il risultato d'insieme;</li> <li>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;</li> <li>4. a riqualificare gli edifici privi di carattere compiuto.</li> </ol> <p>La realizzazione di nuovi volumi, sia in caso di nuova edificazione (anche a seguito di demolizione dei preesistenti) che per i casi di ampliamento o sopraelevazione, dovrà avvenire nel rispetto degli indici fissati nelle schede di riferimento nonché nel rispetto dei profili regolatori, delle altezze e di tutto quanto specificato nelle presenti N.T.A., in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lungo filò strada non sono ammesse rientranze per eventuali ingressi alle abitazioni, né porticati o loggati;</li> <li>- l'edificio dovrà essere intonacato e intagliato su tutti i lati sia quelli prospicienti sulla pubblica via e piazza sia quelli interni;</li> <li>- Nelle stampe di presentazione per qualsiasi tipologia di intervento, dovranno essere indicati i colori usati per le intagliature esterne, che comunque dovranno essere nelle tonalità naturali della terra e autorizzati dall'Ufficio Tecnico previa campionatura.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I prospetti interni si dovranno uniformare e armonizzare con il resto dell'edificio nel rispetto della tipologia adottata e coraggiosamente non devono presentarsi risaghe o essere sfalsati;</li> <li>- Non sono consentite verande e/o balconate;</li> <li>- Per le distanze da rispettare nel caso di edifici di nuova realizzazione si applicano le norme del Regolamento Edilizio salvo 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;</li> <li>- Ove le costruzioni sorgano in arretramento la continuità lineare sul filò stradale dovrà essere assicurata a mezzo muro di recinzione secondo le indicazioni del P.P.;</li> <li>- Nel caso di nuova edificazione in arretrato dal filò strada occorre mantenere da questo un distacco di almeno 4 mt che, se il prospetto dell'edificio non è parallelo alla strada, deve essere misurato nel punto medio. Un distacco inferiore può essere proposto solo a fronte di particolari esigenze opportunamente motivate e documentate;</li> <li>- Nel caso che il Piano preveda la possibilità di nuova edificazione all'interno del lotto, senza obbligo di allineamenti, 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 filò strada;</li> <li>- 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 considerare "libera", nel rispetto delle normative generali per l'edificazione e delle presenti N.T.A..</li> <li>- Nel caso di volumetrie assenti o comunque derivanti da demolizioni parziali che interessino 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.</li> </ul>

STRALCIO COMPARTO 13



## PROFILI REGOLATORI

**Profili A1A2A3** Via Roma civ. da 6 a 14

Scheda intervento: 1 (MO, MS, RS, RT), 2 (NE, MO, MS, RS, RT), 3 (MO, MS, RS)

**Profili B1** Via Brigata Sassari civ. da 3 a 5

Scheda intervento: 3 (MO, MS, RS), 4 (MO, MS, RS)

**Profili B2B3** civ. 4

Scheda intervento: 2a (MO, MS, RS, RT), 1 (MO, MS, RS)



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 - 07030 - Muros (SS)  
tel. e fax 079 345673  
cell. 347 433263

Elaborato:  
**PROFILI REGOLATORI  
COMPARTO 13**

NOVEMBRE 2015