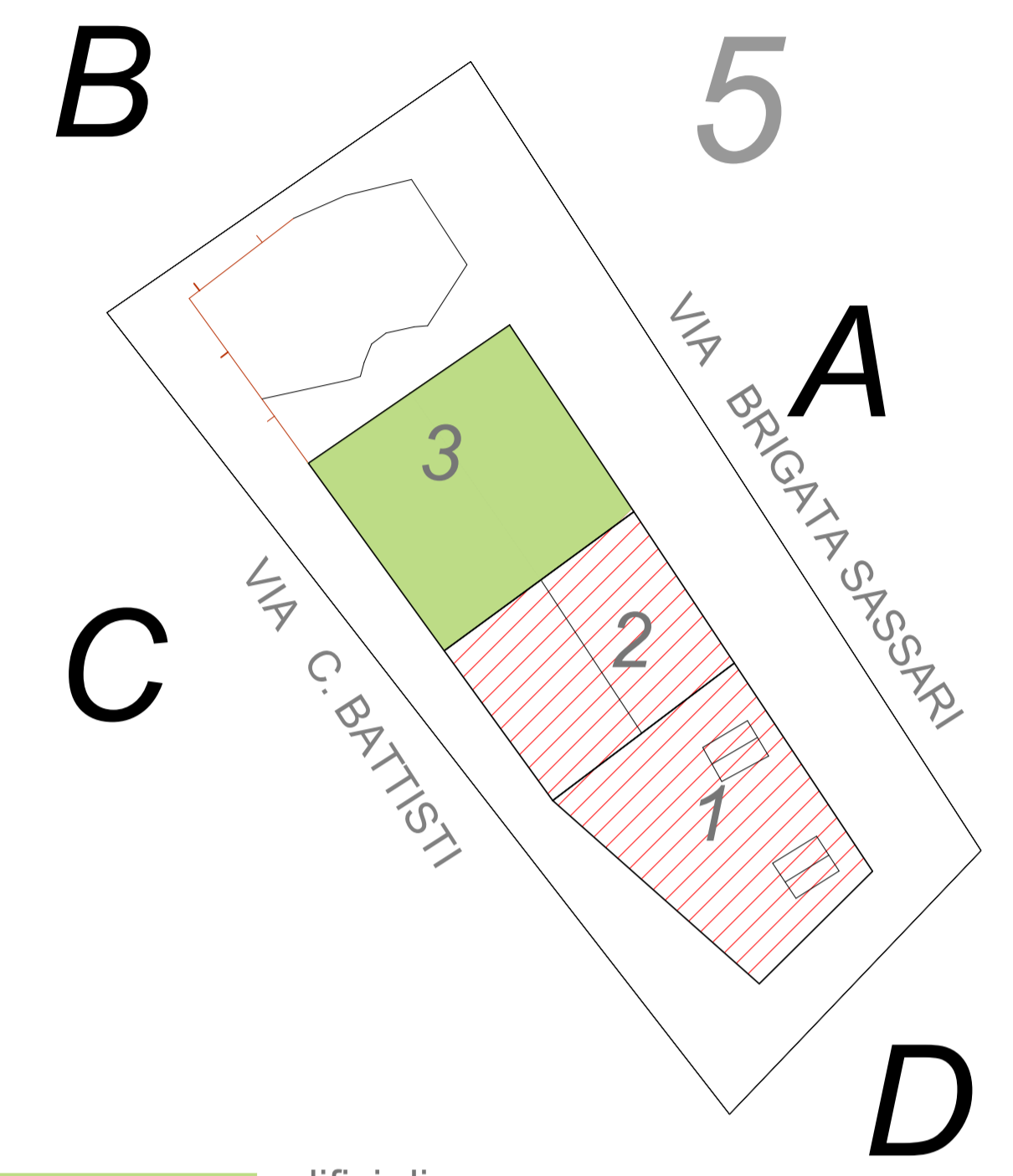




COMPARTO 5

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 RIANIMAMENTO 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) Costituzione interventi di manutenzione ordinaria quali 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. pulitura 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. pulitura dei fronti, integrità degli stessi, ripara parziale degli intonaci senza mutazione dei caratteri tecnologici di quelli esistenti; 2. pulitura, 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'utilizzo di materiali di recupero o di nuova produzione ma dello stesso tipo); 4. riparazione e sostituzione dei canali di gronda e pluviali, nonché dei comignoli; 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, delle forme e disegno e delle modalità di posa; 7. sostituzione dei manti di copertura in cemento amianto e similari con modifica della sagoma purché nel rispetto dell'art. 21 delle presenti norme. 	<p>CLASSE "2" Manutenzione straordinaria (MS) Costituzione interventi di manutenzione straordinaria le opere e la modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o allo stato di collasso, degli edifici, nonché opere e modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici esistenti, sempreché 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 allato nel rispetto dei caratteri chimico-fisici degli intonaci esistenti e rifacimento delle intagliature 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 delle loro caratteristiche 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 (scale, sottopassi, tavole, ecc.) e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e del nuovo uso nel caso di variazione della destinazione (residenziale o non). Terminazione degli elementi esterni all'organismo stesso. Nei prospetti secondari, per esigenze di carattere igienico-sanitario, è inoltre consentita l'apertura di nuove finestrate e coerenzi 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 ampliamento) oppure che si prevede la sostituzione di parte dei corpi esistenti.</p> <p>Le prescrizioni RS e NE nello stesso lotto indicano che la volumetria esistente è inferiore a quella di progetto (sopraelevazione o ampliamento) oppure che si prevede la sostituzione di parte dei corpi esistenti.</p> <p>È possibile ristrutturare, ampliare ed sopraelevare o procedere all'edificazione di nuovi corpi separati dall'esistente sempre nel rispetto degli indici fissati 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'intervento degli elementi storici, 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 conformato), da assoggettarlo a RT, si riferisce esclusivamente a quelle "legittimamente" realizzate e non costituisce 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 "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 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 ricomprese anche quelle consistenti nella demolizione e ricostruzione, sia totale che parziale, con la stessa volumetria dell'organismo edilizio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie 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 della Unità Edilizia, allo scopo di rimuovere le sopraelevazioni 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.</p> <p>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>La prescrizione RT e NE nello stesso lotto indicano che la volumetria esistente è inferiore a quella di progetto (sopraelevazione o ampliamento) oppure che si prevede la sostituzione di parte dei corpi esistenti.</p> <p>È possibile ristrutturare, ampliare ed sopraelevare o procedere all'edificazione di nuovi corpi separati dall'esistente sempre 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"> - lungo filo strada non sono ammesse rientranze per eventuali ingressi alle abitazioni, né porticati o loggiate; - l'edificio dovrà essere intagliato e integro su tutti i lati sia quelli prospicienti alla pubblica via e piazza sia quelli interni. <p>Nelle istanze di presentazione per qualsiasi tipologia di intervento, dovranno essere indicati i colori scelti per le intagliature esterne, che comunque dovranno essere nelle tonalità naturali della terra e autorizzati dall'Ufficio Tecnico previa campionatura.</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 fondiaria; 2. a colmare vuoti non compatibili con la continuità del tessuto urbano; in tal caso i nuovi volumi seguiranno l'allineamento stradale degli edifici si contano se definiti e completarono la cornice di edifici rendendo più armonico il risultato d'insieme; 3. a ricostruire il tessuto edilizio in caso di fessure libere 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 ed 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"> - lungo filo strada non sono ammesse rientranze per eventuali ingressi alle abitazioni, né porticati o loggiate; - l'edificio dovrà essere intagliato e integro su tutti i lati sia quelli prospicienti alla pubblica via e piazza sia quelli interni. <p>Nelle istanze di presentazione per qualsiasi tipologia di intervento, dovranno essere indicati i colori scelti per le intagliature esterne, che comunque dovranno essere nelle tonalità naturali della terra e autorizzati dall'Ufficio Tecnico previa campionatura.</p> <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 riseghe o essere sbilanciati; - 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 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; - Ove le costruzioni sorgano in ampiezza 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 m che, se il progetto 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; - 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 filo strada; - Nel caso di lotti già edificati quasi a saturazione del volume edificabile, il volume residuo è riportato nelle schede e nelle tabelle planivolumetriche 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.; - 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.



PROFILI REGOLATORI

Profilo A Via Brigata Sassari civ. 25

Profilo B Piazzetta dei caduti s.n.c.



Scheda intervento	1	2	3	3
	MO MS RT	MO MS RT	MO MS RS	MO MS RS

Profilo C Via Cesare Battisti s.n.c.

Profilo D Via V. Emanuele s.n.c.



Scheda intervento	3	2	1	1
	MO MS RT RS	MO MS RT	MO MS RT	MO MS RT

Scala 1:100 0 1 2 3 4 5 m

edifici di interesse storico
Scala 1:100 0 2 4 6 8 10 m

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 - 07020 - Muroes (SS)
tel. 079 346073
cel. 347 453683

Elaborato:
PROFILI REGOLATORI
COMPARTO 5

NOVEMBRE 2015

Tav. 11 - 5