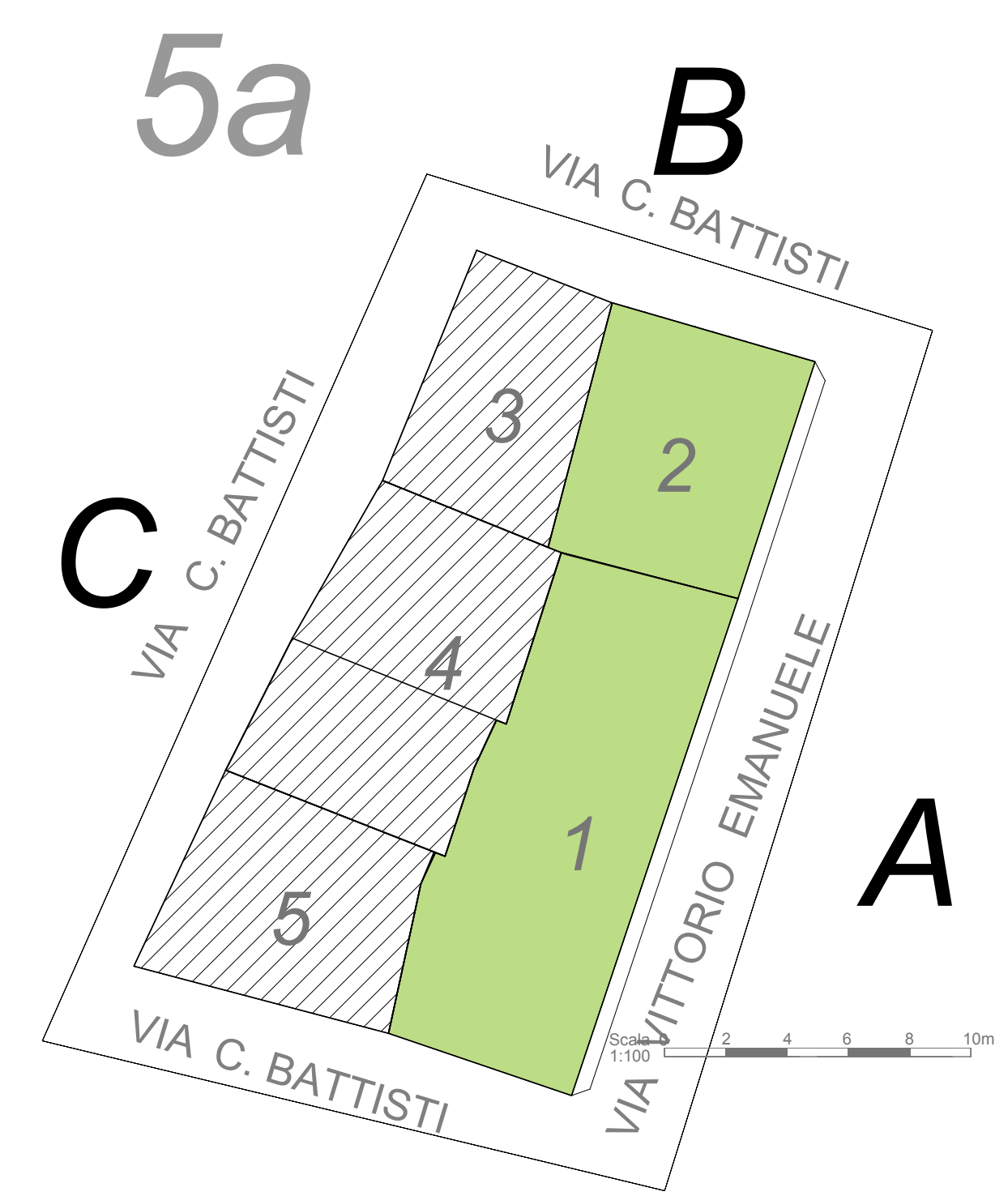


# COMPARTO 5a

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; <b>La manutenzione ordinaria è sempre consentita.</b> In particolare sono opere di manutenzione ordinaria:</p> <p><b>Opere interne</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;</li> <li>integgiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni;</li> <li>riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti (in conformità alle specifiche prescritti in caso di fabbricati vincolati);</li> <li>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>pulitura dei tetti, integgiatura degli stessi, ripresa parziale degli intonaci senza mutazione dei caratteri tecnologici di quelli esistenti;</li> <li>pulitura, integgiatura, riparazione o sostituzione degli infissi e dei serramenti senza modificazione dei materiali, colori di finitura e del disegno degli stessi;</li> <li>riparazione e sostituzione dei manti di copertura dei tetti in legale senza modificazione dei materiali esistenti (da intendersi con l'utilizzo di materiali di recupero o di nuova produzione ma dello stesso tipo);</li> <li>riparazione e sostituzione dei canali di gronda e pluviali, nonché dei congnoli;</li> <li>integgiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali (compresi i colori di finitura), della posizione, della forma e delle dimensioni;</li> <li>riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modificazione dei materiali, delle forme e disegno e delle modalità di posa;</li> <li>sostituzione dei manti di copertura in cemento amianto e simili con modifica della sagoma 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 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><b>La manutenzione straordinaria è sempre consentita.</b> In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>apertura, chiusura o modifica di vani sulle murature portanti interne alle singole unità edilizie e/o appartenenti agli spazi comuni a vari unità entro l'organismo edilizio di intervento;</li> <li>demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempre che le opere richieste non contrastino con le prescrizioni finalizzate alla conservazione dei caratteri topologici dell'organismo edilizio e con le norme igienico sanitarie;</li> <li>rimodulazione totale degli intonaci esistenti attuato nel rispetto dei caratteri cromatico-fisici degli intonaci esistenti e rifacimento delle integgiature con colori in tutto o in parte differenti da quelli preesistenti;</li> <li>refacimento infissi esterni;</li> <li>refacimento 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>refacimento, ampliamento o integrazione di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici purché nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio;</li> <li>consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;</li> <li>refacimento 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 rivolti 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 non esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli accessori (scale, soppalchi, 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 progetti secondari, per esigenze di carattere igienico-sanitario, è inoltre consentita l'apertura di nuove finestrate coerenti 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><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 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 ricompresi anche quelli 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 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.</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>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 interventi 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 assegnare a RT, si riferisce esclusivamente a quelle "legittimamente" realizzate e non costituisce in nessun caso sanatoria per quelle "abusive". Nel caso di volumetrie assenti o comunque derivate 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>a consentire la saturazione dell'indice di edificabilità fondiario;</li> <li>a colmare vuoti non compatibili con la continuità del tessuto urbano, in tal caso i nuovi volumi dovranno seguire l'allineamento stradale degli edifici al contiguo se definito e completeranno la cornice di edifici rendendo più armonico il risultato d'insieme;</li> <li>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>a riqualificare gli edifici privi di carattere compiuto.</li> </ol> <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 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 filo strada non sono ammesse rientranze per eventuali ingressi alle abitazioni, né porticali o loggiati;</li> <li>l'edificio dovrà essere intonato e integgiato su tutti i lati sia quelli prospicienti alle pubbliche vie e piazze sia quelli interni;</li> <li>Nelle istanze di presentazione per qualsiasi tipologia di intervento, dovranno essere indicati i colori spalti per le integgiature esterne, che comunque dovranno essere nelle tonalità naturali della terra e autorizzati dall'Ufficio Tecnico previa campionatura.</li> </ul>



## PROFILI REGOLATORI

**Profilo A** Via V. Emanuele civ. da 11 a 13a

Scheda intervento: **1** (MO, MS, RS)

**Profilo B** Via C. Battisti s.n.c.

Scheda intervento: **3** (MO, MS, RT)

**Profilo C** Via C. Battisti civ. da 1 a 7

Scheda intervento: **3** (MO, MS, RT), **4** (MO, MS, RT), **5** (MO, MS, RT)

**Profilo D** Via C. Battisti s.n.c.

Scheda intervento: **5** (MO, MS, RT), **1** (MO, MS, RS)

Scala 1:100 0 1 2 3 4 5 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 - 07030 - Murru (SS)  
tel. e fax 079 346273  
cell. 347 4326261

Elaborato:  
**PROFILI REGOLATORI  
COMPARTO 5a**

NOVEMBRE 2015