



**PIANO PARTICOLAREGGIATO RELATIVO ALLE ZONE B
DEL PUC INSERITE NEL CENTRO MATRICE COME
PERIMETRATO DAL PPR**

Progetto Definitivo

AII. 2

Norme tecniche di attuazione

responsabile del procedimento

Ing. Alberto Atzeni

progettazione

Gruppo di lavoro:

Ing. Alessio Bellu
Ing. Alessio Ortu
Arch. Gianluca Zini

Studio compatibilità idraulica e idrogeologica:
Geol. Giuseppe Nieddu
Ing. Mauro Piras

Collaboratori:
Dott.ssa Sara Collu
Dott.ssa Elena Concas
Dott. Giorgio Corona
Dott.ssa Federica Onali

il sindaco

Dott. Mauro Tiddia

data

AGG. marzo 2018

COMUNE DI SERRENTI

PIANO PARTICOLAREGGIATO RELATIVO ALLE ZONE B DEL PUC INSERITE NEL CENTRO MATRICE COME PERIMETRATO DAL PPR

PROGETTO DEFINITIVO

NORME DI ATTUAZIONE

Indice generale

ART. 1 FINALITA'.....	3
ART. 2 UNITA' DI INTERVENTO E CLASSI DI TRASFORMABILITA'.....	3
ART. 3 LE CLASSI DI TRASFORMABILITA'.....	4
ART. 4 CATEGORIE DI INTERVENTO. DEFINIZIONI.....	5
ART. 5 EFFICACIA DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO.....	10
ART. 6 TAVOLE DI PROGETTO E TABELLE PARAMETRICHE. INDICI DI EDIFICABILITA'....	10
ART. 7 CRITERI ORIENTATIVI.....	11
ART. 8 CONTENUTI E REDAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI DI PROGETTO.....	11
ART. 9 CLAUSOLA CAUTELATIVA.....	12
ART. 10 PRESCRIZIONI SPECIALI.....	12
ART. 11 DESTINAZIONI D'USO.....	16
ART. 12 DISPOSIZIONI VARIE.....	16
ART. 13 COMPUTO DELLE VOLUMETRIE.....	17

ART. 1 FINALITA'

1. Il presente Piano .Particolareggiato ha come obiettivi generali
 - a) la riqualificazione dei tessuti edilizi abitativi
 - b) la valorizzazione dei caratteri originari e tradizionali dell'identità architettonica e urbanistica di Serrenti
 - c) il potenziamento delle infrastrutture pubbliche per l'urbanizzazione primaria e secondaria
 - d) il miglioramento della qualità della vita per i residenti e per gli utenti esterni.
2. Gli obiettivi del piano sono perseguiti attraverso:
 - a) l'analisi dei tessuti e dell'edilizia dell'insediamento storico
 - b) l'individuazione delle aree ed edifici storici da conservare e riutilizzare
 - c) l'individuazione di un sistema di "regole" e di tipologie di intervento ammissibili.

ART. 2 UNITA' DI INTERVENTO E CLASSI DI TRASFORMABILITA'.

1. Il P.P. si articola per Unità di Intervento che definiscono l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi. Tale ambito è stato scelto come il più piccolo insieme di unità immobiliari sul quale sia possibile effettuare l'intervento edilizio rispettando le norme igieniche, sanitarie ed edilizie vigenti, raggiungendo ragionevoli standards di distribuzione interna e proponendo accettabili qualità di "decoro urbano".
2. Ove possibile è stata scelta come Unità di Intervento la singola unità edilizia.
3. Per ciascuna Unità di Intervento il Piano, in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica già esistenti, definisce le CLASSI DI TRASFORMABILITA', ovvero il grado di conservazione o di modificabilità, in rapporto alla compatibilità di ciascuna con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti.
4. Sempre all'interno di ogni U.I. il Piano prevede altresì l'eventuale inseribilità di nuovi corpi di fabbrica, e fornisce le relative prescrizioni (allineamenti, fili fissi, spessori, n. dei piani, destinazioni d'uso).
5. Nell'apposita Tabella Parametrica delle quantità e delle prescrizioni, per ogni U.I. sono indicate:

- a) le superfici fondiarie e quelle coperte
- b) i volumi esistenti e gli eventuali incrementi di volume realizzabili
- c) le densità fondiarie massime esistenti e previste
- d) le prescrizioni corrispondenti.

ART. 3 LE CLASSI DI TRASFORMABILITA'

1. In dettaglio, all'interno di ciascuna U.I. possono sussistere corpi di fabbrica distinti cui si applicano le seguenti CLASSI DI TRASFORMABILITA':

Classe 1. (●)**Organismi edilizi di valore storico tradizionale** (BASSA TRASFORMABILITA') Si tratta di quei corpi di fabbrica per i quali è stata riscontrata la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari, tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica; per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il risanamento conservativo (manutenzione e restauro), e con particolari cautele la ristrutturazione interna;

Classe 2. (◐)**Organismi edilizi parzialmente modificati con conservazione dei caratteri originali** (BASSA TRASFORMABILITA'). Si tratta di edifici tradizionali che hanno subito limitate e reversibili modificazioni (es. sostituzione manto di copertura, modifica delle aperture originarie, ecc.). Per essi è prevista la possibilità di intervenire attraverso operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione interna e restauro;

Classe 3. (○)**Organismi edilizi parzialmente o totalmente sostituiti, tipologicamente compatibili con le preesistenze** (MEDIA TRASFORMABILITA'). Si tratta di edifici tradizionali, in condizioni di degrado o comunque alterati, anche da nuovi fabbricati contigui o da sopraelevazioni, la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la possibilità di intervenire mediante la sopraelevazione o la giustapposizione di nuovi e contenuti ampliamenti: quindi al corpo di fabbrica esistente (per lo più a piano terra) si applicheranno il regime di risanamento conservativo e la ristrutturazione globale, mentre la sopraelevazione o l'eventuale ampliamento saranno regolate dalle indicazioni della TAV. di PROGETTO, in riferimento alla Categoria d'Intervento della Ristrutturazione edilizia con ampliamento;

Classe 4. (Δ) **Organismi edilizi sostituiti tipologicamente compatibili con i tessuti storico-tradizionali** (ALTA TRASFORMABILITA'). Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente urbano. Per essi sono previste le seguenti possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna, il rifacimento, e quindi la ristrutturazione edilizia globale o con ampliamento, oppure la ristrutturazione

urbanistica, a meno di diverse previsioni nelle indicazioni della TAV. di PROGETTO;

Classe 5. (▲) Organismi edilizi sostituiti in completo contrasto con i tessuti storico-tradizionali (ALTA TRASFORMABILITA'). Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente urbano tradizionale per distacchi, ombre portate, tipologie, ingombri. Per essi è prevista la manutenzione ordinaria e straordinaria; in alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie (ristrutturazione urbanistica con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni della TAV. di PROGETTO. La volumetria esistente, nel caso costituisca un limite massimo, è utilizzabile per intero solo se dà luogo a soluzioni distributive effettivamente compatibili con l'intero sistema delle prescrizioni normative del presente Piano, e in particolare con l'Abaco delle tipologie. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi nel caso in cui portino ad una soluzione migliorativa immediata rispetto alla situazione esistente in coerenza con le indicazioni dell'Abaco tipologico.

Classe 6. Corpi di fabbrica nuovi, conseguenti ad una integrazione di nuovi edifici su Unità di Intervento edificate, o a demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione su lotti vuoti. Per essi, le regole costruttive sono stabilite dai vincoli di allineamento, di spessore dei corpi di fabbrica e di n. piani previste dalla Tavola delle Prescrizioni edilizie, e dalle indicazioni tipologiche e costruttive previste dalla presente normativa in materia di caratteri costruttivi anche con l'utilizzo degli attuali sistemi costruttivi.

ART. 4 CATEGORIE DI INTERVENTO. DEFINIZIONI

1. Il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Serrenti definisce le CATEGORIE DI INTERVENTO corrispondenti, con maggiori specificazioni, alle categorie previste dall'art. 3 della D.P.R. 380/2001 per quanto riguarda il recupero dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione, sia sotto forma di ampliamento, sia previa demolizione, con o senza aumento di volume.

2. In proposito, si rende necessaria una più articolata definizione delle categorie stesse:

a) MANUTENZIONE ORDINARIA. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs 22 Gennaio 2004, n.42 nonché i disposti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 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. In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria, purchè condotti nel rispetto degli elementi tecnomorfologici esistenti:

a.1) opere interne

- pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti

- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni
- riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti
- riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario termico e di ventilazione) purchè non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare in modo irreversibile elementi o parti dell'organismo edilizio.

a.2) opere esterne

- pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi senza mutamento dei caratteri chimico-fisici degli strati di finitura esistenti e comunque secondo le indicazioni dell'abaco dei particolari costruttivi e della cartella colori allegata, ripresa parziale dei rivestimenti e degli intonaci esistenti senza mutazione dei caratteri tecnologici e fisico-chimici di quelli esistenti.
- pulitura, tinteggiatura, riparazione o sostituzione degli infissi originali e dei serramenti senza modificazione del disegno e del materiale degli stessi. In caso di sostituzione di infissi non di tipo tradizionale e in edifici non di categoria 1 e 2, sarà consentito l'utilizzo di materiali differenti dal legno e per i colori si farà riferimento alla cartella dei colori allegata;
- riparazione e sostituzione dei soli manti di copertura dei tetti senza modificazione dei materiali esistenti e delle soluzioni tecnologiche esistenti. E' previsto l'adeguamento tecnologico della copertura mediante interventi di impermeabilizzazione e isolamento con materiali e tecnologie attuali;
- riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali senza modificarne posizione, caratteri tecnologici e formali;
- tinteggiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali, della posizione, della forma e delle dimensioni;
- riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modifiche dei materiali, delle forme e disegno e delle modalità di posa.

b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA. Secondo l'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, costituiscono intervento di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o allo stato di collasso, degli edifici, nonchè le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici esistenti, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

b.1) apertura, chiusura o modifica di vani sulle murature portanti interne alle singole unità immobiliari e/o appartenenti agli spazi comuni a più unità entro l'organismo edilizio di intervento.

b.2) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempre che le opere richieste risultino compatibili con la conservazione dei caratteri fondamentali

dell'organismo edilizio così come individuati in base alle presenti norme.

b.3) rifacimento totale degli intonaci esterni, attuato nel rispetto dei caratteri chimico-fisici tradizionali, evitando l'uso di malte cementizie, degli intonaci esistenti, nonché del loro colore, sulla base della cartella colori allegata, e sempre che non siano presenti motivi decorativi. In questo caso l'opera è soggetta a restauro e risanamento conservativo.

b.4) rifacimento di recinzioni, pavimentazioni esterne e manti di copertura, anche con modifica dei materiali esistenti ma nel rispetto delle loro caratteristiche tecnologiche e morfologiche. Per quanto concerne le coperture il rifacimento deve essere limitato al manto esterno di protezione ed alla sostituzione degli elementi della struttura portante del tetto (orditura minuta o tavolato, scempiato, orditura secondaria e principale) con elementi tecnologici e morfologici compatibili e senza mutamento dello schema statico esistente onde non modificare il comportamento strutturale dell'organismo edilizio.

b.5) rifacimento, ampliamento o integrazione di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici purchè nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio.

c) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO. Secondo l'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, 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 con essi compatibili.

c.1) Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo stesso.

c.2) Un corretto intervento di restauro dovrà prevedere il mantenimento dei caratteri costruttivi originari. Sono altresì ammessi interventi di sostituzione di elementi costruttivi con altri compatibili per comportamento statico e linguaggio (es. sostituzione dell'incannucciato con tavolato ligneo).

c.3) Fatti salvi i limiti e i vincoli derivanti dalle leggi operanti in materia di protezione del patrimonio storico-artistico, monumentale e ambientale, quali il Codice Urbani, e successive modifiche e integrazioni, o da altri atti amministrativi e legislativi, il restauro può riguardare qualsiasi edificio appartenente al campo di applicazione delle presenti norme e la sua applicazione può inoltre essere imposta dall'Amministrazione Comunale, anche su indicazione di altre autorità competenti in materia.

d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Secondo l'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, gli interventi di ristrutturazione

edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi debbono comunque rispettare i limiti sanciti dalle presenti norme e non possono interessare edifici e manufatti a qualunque titolo vincolati in forza delle leggi nazionali vigenti in materia di protezione e tutela del patrimonio storico-artistico, monumentale o ambientale. La Ristrutturazione edilizia può essere:

d.1) Ristrutturazione interna. Consiste nelle seguenti tipologie di interventi:

- sostituzione delle strutture orizzontali secondo gli indirizzi dell'abaco dei dettagli costruttivi,
- unione di locali interni appartenenti ad una stessa unità immobiliare, o a più unità immobiliari, anche attraverso aperture in breccia praticate nei setti murari interni
- rifacimento delle strutture di collegamento verticale, e inserimento di nuove strutture di collegamento, nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto
- inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale rilevato nello stato di fatto, e della volumetria esistente
- modifica della organizzazione dei locali interni all'organismo edilizio, attraverso la possibile demolizione e nuova costruzione di tramezzi e l'eventuale variazione delle destinazioni d'uso degli ambienti, nel rispetto degli elementi fondamentali dell'assetto distributivo e costruttivo esistente.

d.2) Ristrutturazione globale. Comprende tutte le tipologie di intervento della Ristrutturazione interna e le integra con le seguenti:

- modifica dei fronti esterni nel rispetto degli elementi costruttivi e morfologici esistenti (tipi di aperture, rapporti proporzionali, rapporti con la massa muraria...) di valore storico-tradizionale.
- rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva e nel rispetto degli elementi tecnologici e morfologici originali, ove presenti.
- rifacimento parziale delle strutture verticali nel rispetto del sedime, della volumetria esistente, del rapporto tra l'organismo edilizio e gli spazi esterni e con gli altri organismi contermini e coerentemente con l'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto

d.3) Ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o raddoppio in altezza. E' la categoria di intervento prevista per tutti quei casi nei quali si tratta di modificare i corpi di fabbrica esistenti per i quali è previsto il recupero in regime di MEDIA e ALTA TRASFORMABILITA', e precisamente:

- raddoppio in altezza di corpi di fabbrica esistenti a solo piano terra, con inserimento di un ulteriore piano di nuova costruzione (senza modifica

di sedime e compatibilmente con i prescritti distacchi);

- ampliamento, in adiacenza, di fabbricati comunque esistenti su un lotto già edificato (con conseguente ampliamento del sedime).

Tale categoria d'intervento può applicarsi:

- ad Unità classificate 3., nel qual caso si intende che il fabbricato esistente sarà soggetto a semplice **ristrutturazione interna o risanamento conservativo**;
- ad Unità classificate 4., nel qual caso si intende che al fabbricato esistente potrà essere applicata anche la **ristrutturazione globale** o (se esplicitamente prevista) la **demolizione e ricostruzione**.

e) NUOVA COSTRUZIONE-RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Secondo l'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, costituiscono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Nel piano tale categoria si articola nelle seguenti casistiche:

e.1) Ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione. Si applica a quei casi nei quali la presenza di intasamenti (dovuti a trasformazioni e superfetazioni del tipo edilizio-base) o comunque di corpi di fabbrica estranei ai caratteri del tessuto storico e capaci di condizionarlo in modo fortemente negativo, ha generato condizioni di antigienicità o comunque caratteri distributivi e costruttivi impropri. In questi casi può risultare opportuna la demolizione e ricostruzione di porzioni di fabbricati con o senza variazione delle volumetrie impegnate. Tale categoria d'intervento è subordinata:

- al fatto che i corrispondenti corpi di fabbrica siano classificati nelle classi 4) e 5) che lo prevedono esplicitamente;
- all'applicazione puntuale di tutte le regole edilizie previste nella presente Normativa;
- alla conforme valutazione della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico.

e.2) Ristrutturazione urbanistica con nuova costruzione. E' la categoria di intervento prevista per tutti quei casi nei quali si tratta di procedere ad un vero e proprio inserimento di nuovi fabbricati derivanti da costruzione totalmente ex novo. Tale categoria si applica sia ai casi di unità nelle quali i nuovi fabbricati si aggiungono a corpi di fabbrica da recuperarsi, sia in lotti vuoti, anche se divenuti tali a seguito di demolizione. Tale categoria di intervento non si applica qualora la demolizione sia intervenuta su fabbricati e Unità per le quali è prevista la conservazione (classi 1, 2 e 3). Tale categoria d'intervento è subordinata:

- all'applicazione puntuale di tutte le regole edilizie previste nella presente Normativa;

- alla conforme valutazione della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico.

ART. 5 EFFICACIA DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO.

1. Le prescrizioni di piano acquistano efficacia all'atto della richiesta di titolo abilitativo per l'intervento edilizio da parte degli aventi titolo, fatte salve le ordinarie prerogative dell'amministrazione comunale per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ART. 6 TAVOLE DI PROGETTO E TABELLE PARAMETRICHE. INDICI DI EDIFICABILITA'.

1. Per ciascuna Unità di Intervento il Piano definisce con apposita simbologia in apposite tavole di progetto le corrispondenti Categorie di intervento (vedi ART.4) per ciascun Corpo di Fabbrica, quelli destinati a restare invariati e quelli nuovi o destinati ad ampliamenti, sopraelevazioni o demolizioni. Vengono inoltre precisate alcune normative particolari:

2. Sono sempre consentite le categorie a) manutenzione ordinaria e b) manutenzione straordinaria

3. Possono essere individuate altresì Unità d'Intervento con caratteri tipologici e architettonici contrastanti con il contesto tradizionale, per la quale gli interventi inclusi nella categoria b) (manutenzione straordinaria, di norma sempre ammessa) sono consentiti solo a condizione che i prospetti vengano modificati secondo quanto prescritto nelle tavole di progetto;

4. Laddove è consentita l'applicazione della categoria e) nuova costruzione/ristrutturazione urbanistica è da intendersi che ogni intervento che non rientri nelle categorie di manutenzione ordinaria e straordinaria deve rispettare gli allineamenti, gli ingombri, le altezze, le destinazioni pubbliche e private previste dal Piano.

5. Il Piano definisce altresì le condizioni inderogabili cui deve sottostare ogni intervento in termini di:

- a) massima densità fondiaria;
- b) distacchi dai confini e tra pareti finestrate;
- c) numero piani;
- d) profondità dei corpi di fabbrica nuovi o aggiuntivi;
- e) allineamenti;
- f) tipologia e ubicazione delle recinzioni su affaccio pubblico.

6. In particolare, la densità fondiaria massima, è definita pari a 3,0 mc/mq. Sono fatte salve le Unità di intervento dove la situazione esistente ecceda già tale limite, con l'avvertenza che, qualora per tali Unità sia richiesta la categoria della demolizione e ricostruzione, i nuovi volumi si adeguino alle regole dell'Abaco delle tipologie.

7. Si rinvia alle schede riepilogative delle singole UMI per le indicazioni di dettaglio riguardanti ciascuna Unità di Intervento, specialmente in relazione a questioni quali caratteri dei nuovi eventuali corpi di fabbrica o, ancora, le regole di possibili alternative di intervento riferite contestualmente a più Unità.

ART. 7 CRITERI ORIENTATIVI.

1. Il P.P. definisce, per quanto riguarda l'ambito della edilizia pubblica e privata, i criteri cui deve rispondere la progettazione e l'esecuzione degli interventi:

- a) mediante il disegno dei prospetti sugli affacci pubblici;
- b) mediante la Normativa contenente gli Abachi delle tipologie e l'Abaco dei Caratteri costruttivi e la Cartella dei colori allegata; in concreto il colore prescelto dovrà inserirsi armonicamente nel contesto circostante, evitando di determinare forti contrasti cromatici.
- c) mediante gli ingombri, le altezze ed il disegno dei corpi di fabbrica definiti nelle tavole di progetto.

2. Questi criteri, ed i corrispondenti elaborati di piano summenzionati, costituiscono elementi di orientamento delle scelte progettuali per i singoli interventi, e sono finalizzati a conseguire l'obiettivo di una metodologia di intervento omogenea (attualizzata e non mimetica), che si proponga il rispetto e la riqualificazione dei caratteri tradizionali del centro.

3. Perciò, il disegno del prospetto deve essere inteso come indicativo dei caratteri generali di intervento, e vincolante solo per i seguenti aspetti:

- a) tipi di coperture;
- b) tipi e dimensioni degli aggetti;
- c) tipi di bucatore e rapporto pieni-vuoti sulla facciata;
- d) continuità e completezza di sviluppo delle facciate.

4. Al fine di acquisire un preventivo parere di massima e comunque non vincolante, è possibile proporre uno studio complessivo dell'unità edilizia oggetto dell'intervento, in cui si individuino le soluzioni ipotizzate e quant'altro ritenuto necessario per definire le caratteristiche peculiari dell'intervento da attuare. Tale parere non sostituisce il titolo abilitativo.

ART. 8 CONTENUTI E REDAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI DI PROGETTO.

1. L'inoltro della domanda di titolo abilitativo dovrà essere corredato anche dai seguenti elaborati:

- a) stralcio della planimetria catastale storica;
- b) stralcio del PUC vigente;

- c) planimetria catastale aggiornata, comprendente i lotti confinanti e quelli antistanti sui fronti stradali, per un adeguato intorno;
- d) relazione storico-tecnica, contenente le informazioni disponibili sulla formazione e trasformazione dell'Organismo edilizio, desunte dai confronti catastali, da foto d'epoca e attuali, dall'analisi delle strutture edilizie e da quant'altro contribuisca ad evidenziare l'origine, la storia e la consistenza edilizia degli elementi architettonici tradizionali riscontrati;
- e) Relazione paesaggistica, quando richiesta dalla normativa vigente, redatta in conformità al D.P.C.M 12.12.2005;
- f) rilievo sommario dello stato di fatto al contorno, con rappresentazione dei corpi di fabbrica contigui al lotto interessato in scala non inferiore ad 1:200, in planimetria ed alzato, e relativa documentazione fotografica;
- g) rilievo architettonico in scala non inferiore ad 1:100 dell'intero lotto interessato, completo di piante prospetti e sezioni, recante l'indicazione dei fabbricati (o delle porzioni di fabbricati o elementi costruttivi) che risultino costruiti secondo forme e materiali originari/storico-tradizionali, dei relativi elementi costruttivi (portali, cornici, coperture, murature in pietra o mattoni, crudi o cotti, etc.), e della corrispondente documentazione fotografica.

ART. 9 CLAUSOLA CAUTELATIVA

1. L'Amministrazione Comunale non è tenuta a rilasciare titoli abilitativi che prevedano demolizioni totali o parziali di fabbricati storico tradizionali integri, ancorchè non indicati esplicitamente nelle tavole allegata (per omessa rilevazione) qualora la loro presenza risultasse dalla documentazione fotografica e grafica allegata alla domanda di autorizzazione o concessione, o fosse comunque comprovata e nota attraverso fonti dirette o indirette. In merito, la decisione sarà assunta dagli organi tecnici dell'Amministrazione (Ufficio Tecnico e Commissione Edilizia) in analogia con i criteri generali del Piano Particolareggiato, e secondo il dettato del PPR della Sardegna, art.52 e segg. delle NTA.
2. Nelle unità edilizie in cui sono presenti edifici conservativi ed è contemporaneamente prevista la possibilità di realizzare nuove volumetrie, tale possibilità è sempre vincolata *al recupero* dei corpi di fabbrica conservativi.

ART. 10 PRESCRIZIONI SPECIALI

1. Ristrutturazioni, ampliamenti e nuove costruzioni, ove non diversamente ed esplicitamente stabilito dalla normativa definita per le singole unità d'intervento nelle apposite tavole, dovranno rispettare le tipologie dell'Abaco, ed inoltre le seguenti prescrizioni:
 - a) per i nuovi corpi di fabbrica, almeno un lato dovrà essere in aderenza ai confini (o, ove ciò non risultasse praticabile, ad altri corpi di fabbrica) in modo tale da consentire il massimo accorpamento degli spazi liberi del lotto;
 - b) le distanze tra fabbricati saranno quelle previste per la zona B di completamento

e, comunque, non inferiore a 8 m; solo eccezionalmente, e qualora ciò comporti una soluzione tecnica inaccettabile, può essere concessa una deroga della suddetta nel rispetto dei limiti concessi dal codice civile, attraverso apposita delibera del consiglio comunale;

c) E' sempre possibile l'addossamento di nuovi fabbricati, ad uso locali di sgombero e accessori sul perimetro del lotto, se di altezza inferiore a 2,80 metri, calcolata nel punto più alto della copertura; tale fabbricato non rientra nel computo delle distanze tra fabbricati;

d) le corti e cortili interni alle Unità di Intervento dovranno rimanere unitari e indivisi, fatte salve le previsioni di cui al successivo punto 5, e per i casi preesistenti e documentati alla data di adozione del Piano.

e) *Nel caso di ampliamenti volumetrici e nuove costruzioni la superficie coperta massima della UMI è pari al 50%*

2. Nuove aperture

a) Gli edifici storici, appartenenti alle classi 1 e 2, devono essere conservati in tutte le loro parti e in primo luogo negli affacci pubblici su strada. Eccezionalmente, sulla base di inderogabili ragioni igienico-sanitarie (tra le quali non rientra lo standard di un ottavo del rapporto tra superfici finestrate e superficie utile) sarà valutabile la creazione di nuove aperture o la rimodulazione di quelle esistenti, secondo le indicazioni dell'abaco, purché si inseriscano armonicamente nel prospetto del fabbricato; è sempre ammesso il ripristino di aperture preesistenti delle quali sia rimasta visibile traccia.

b) Per quanto riguarda i corpi di fabbrica appartenenti alla classe 2 il vincolo sulle aperture dei prospetti è applicabile solo nel caso in cui tale prospetto sia effettivamente di tipo conservativo ossia che abbia mantenuto le caratteristiche della tradizione costruttiva. In caso contrario potrà essere rimodulato secondo le indicazioni dell'abaco allegato

c) Negli edifici, appartenenti alle categorie 1 e 2, si dovrà derogare alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda le superfici minime finestrate, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e delle presenti disposizioni normative; si potranno ottimizzare le prestazioni degli ambienti interni con metodi di aerazione forzata o ulteriori accorgimenti tecnici che consentano il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie.

3. Altezze alla linea di gronda

a) Per i corpi di fabbrica a piano terra, altezza massima 4,20. Per quanto riguarda i fabbricati ad uso residenziale, come presto dal PUC vigente, l'altezza minima interna deve essere pari a 2,70.

b) Per i corpi di fabbrica al 1° piano: max 6.00 m, considerata l'altezza a monte. Per i piani sottotetto è consentita un'altezza minima di 2 m e un'altezza media utile non inferiore a 2,40 m, in ogni caso la pendenza delle falde di copertura non dovrà superare il 35%.

c) Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto

precedenti, o ad edifici preesistenti. In ogni caso per edifici ad uso residenziale, l'altezza media interna di ciascun piano non deve essere inferiore a 2,70 m.

d) Nei corpi di fabbrica aventi il piano sottotetto con altezza interna alla gronda superiore a 1,50 m, è consentito sopraelevare la muratura di facciata sino a raggiungere l'altezza interna pari a 2 m. La muratura in sopraelevazione dovrà essere realizzata secondo caratteristiche coerenti con quella esistente. Nel caso questo intervento vada applicato ad una sequenza di prospetti omogenei, l'intervento andrà eseguito su tutti i prospetti della sequenza. *La previsione è esclusa per i corpi di fabbrica in classe 1 e 2.*

4. Coperture

a) A tetto, secondo le regole dell'abaco degli elementi costruttivi, o in coerenza con preesistenze contigue. e comunque in generale secondo la regola della doppia falda simmetrica di pendenza non superiore al 35%, o della falda unica nel caso di loggiati o corpi di fabbrica secondari a solo piano terreno. Non sono comunque ammesse le coperture a falde irregolari, o asimmetriche, o sfalsate in altezza.

b) La copertura a terrazzo è ammessa per i corpi secondari (rimesse e fabbricati di servizio) a solo piano terra, e per fabbricati residenziali, pure al piano terra, purché non eccedano il 25% della superficie coperta.

5. Frazionamenti

a) E' fatto divieto, in generale, di frazionare le Unità di Intervento (cioè non le si potrà dividere al loro interno con recinzioni, né si potranno presentare progetti di modificazione per parti, senza interessare l'intera Unità di intervento) con l'esclusione dei casi di successione ereditaria o donazione tra parenti in linea diretta o dei casi in cui le superfici eccedano il valore di 300 mq : in tal caso, le Unità minime risultanti non potranno essere ciascuna inferiore a 150 mq.

b) I caratteri tipologici delle unità derivanti dalla divisione dovranno essere compatibili con le prescrizioni dell'abaco e nel rispetto dell'indice del lotto indiviso assegnato dal piano.

c) l'applicazione delle previsioni di cui al comma a non comportano variante al piano particolareggiato

6. Rimesse (chiuse o coperte). E' fatto obbligo di individuare nell'U.I. in progetto (fatta salva l'impossibilità oggettiva alla realizzazione), spazi chiusi o coperti o aperti corrispondenti ad almeno un posto-macchina per U.I., di cui va dimostrata la fruibilità.

7. Vincoli di affacci pubblici (recinti, portali, aperture, prospetti, gronde, balconi, cornici...)

a) Nei casi indicati nelle tavole di progetto, relativi ai corpi di fabbrica conservativi (classi 1 e 2), è fatto assoluto divieto di effettuare trasformazioni sulle parti conservative di tali fabbricati, in quanto distruttive delle preesistenze storiche.

b) In linea generale, tale divieto è esteso anche ai muri di confine in pietra

prospicienti la strada, benché non facenti parte di un corpo di fabbrica, che hanno mantenuto i caratteri costruttivi originari, a meno di verifiche progettuali che dimostrino la incompatibilità con il contesto e con gli abachi tipologici.

8. Recinzioni. Dovranno avere un'altezza non inferiore a 2.50 m (e comunque in continuità con le recinzioni preesistenti) ed essere in muratura intonacata oppure in pietra a vista locale; in ogni caso i proprietari di lotti contigui dovranno preventivamente uniformare la tipologia di recinzione da adottarsi.

9. Rivestimenti. Tutti gli interventi edilizi dovranno utilizzare l'intonaco o avere la pietra locale (strutturale e non di placcaggio) a vista, con esclusione di rivestimenti di altra natura.

10. Coperture a tetto

a) Da eseguirsi con manto di tegole laterizie tipo coppo sardo, per le classi 1 e 2, mentre per le altre classi, tale disposizione è suggerita. Si dovranno comunque utilizzare soluzioni tipo "coppopiù" o similari escludendo l'uso della tegola portoghese, da realizzarsi secondo le indicazioni dell'abaco, su falde con pendenza compresa tra 15% e 35%. E' fatto divieto di costituire aggetti o sporti delle coperture stesse superiori ai 40 cm;

b) Nel caso di coperture a tetto esistenti, di edifici della classe 1,2 e 3, con pendenze superiori al 35%, nella valutazione della volumetria saranno considerate analogamente alle coperture con pendenze minori o uguali a 35%.

11. Coperture piane. Si dovranno eseguire con manti non riflettenti, preferibilmente rivestite con pavimentazioni in laterizio;

12. Infissi. Dovranno essere preferibilmente in legno verniciato, (con espresso divieto per l'alluminio non verniciato); ed eventualmente in alluminio o pvc preferibilmente colorato, secondo cartella dei colori degli infissi, purché inseriti armonicamente nel contesto.

13. Loggiati aperti

a) Il loggiato è uno degli elementi che caratterizza il tipo edilizio a corte evidenziato negli abachi tipologici. E' rappresentato da un corpo di fabbrica ad un piano, addossato al corpo principale dell'edificio, aperto per almeno un lato e con copertura ad una falda o a terrazza.

b) Al fine di incentivarne la realizzazione, la volumetria dei loggiati, realizzati secondo le prescrizioni dell'abaco, non sarà computata per un massimo di mq. 20.

14. Balconi. E' consentita la realizzazione di balconi secondo le indicazioni dell'abaco, purché il loro oggetto non superi i 70 cm, ed il loro sviluppo laterale non superi di oltre 50 cm per parte l'infisso corrispondente. Tutto ciò, purché non siano pregiudicati i necessari distacchi ed altezze, se diversamente previsto dalla normativa vigente con particolare riferimento al regolamento edilizio e alle norme di attuazione del PUC.

15. Allineamenti. I nuovi corpi di fabbrica eventualmente edificabili all'interno delle Unità di Intervento devono preliminarmente rispettare gli allineamenti delle

preesistenze o previsti dalle planimetrie di progetto, e in questo caso il progetto edilizio sarà da considerarsi per questo aspetto conforme e assentibile.

16. Passi carrai coperti. I passi carrai coperti realizzati secondo le indicazioni dell'abaco non costituiscono volumetria.

17. Scale esterne. Sono vietate le scale esterne di accesso al primo piano.

18. Pannelli solari e fotovoltaici. Sono ammessi, preferibilmente su corpi di fabbrica recenti e su loggiati e porticati interni, a condizione che siano del tipo integrato e che non risultino invasivi e visibili dagli affacci pubblici. *Si chiarisce che per la visuale pubblica si fa riferimento alla definizione della circolare MIBAC 42 del 2017.*

19. Permeabilità delle aree libere da costruzione. Per ciascuna unità edilizia è obbligatoria la permeabilità del 50% delle aree libere da costruzione. *Nel caso in cui la superficie libera del lotto risulti inferiore al 30% della superficie totale, tutta la superficie libera dovrà essere mantenuta permeabile.*

ART. 11 DESTINAZIONI D'USO

1. Nell'ambito del Piano Particolareggiato, oltre alla residenza, sono in generale ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) studi professionali, servizi di ristoro e ricettivi, servizi sanitari, servizi pubblici;
- b) attività commerciali, come da previsioni del PUC
- c) laboratori non inquinanti;
- d) attività di rimessa e deposito di mezzi e derrate agricole, purché compatibili con le disposizioni comunali vigenti.

2. Le suddette destinazioni d'uso sono ammissibili fatte salve le disposizioni di cui ai Piani Comunali del Commercio e disposizioni consimili, e purché non comporti violazione delle norme edilizie del presente Piano, quali: modifica degli affacci previsti dai profili regolatori, demolizioni anche parziali di corpi di fabbrica vincolati, tipologie e modalità costruttive difformi dalle prescrizioni di Piano.

ART. 12 DISPOSIZIONI VARIE

1. I soggetti proprietari o utenti aventi titolo degli immobili compresi nel presente Piano costituiscono destinatari prioritari e privilegiati dei finanziamenti pubblici per il recupero edilizio erogati a favore del Comune di Serrenti.

2. Nel caso di discrepanze segnalate dalla proprietà e dai tecnici, ed accertate dall'Ufficio Tecnico Comunale, tra le superfici ed i volumi stimati per ciascuna Unità di Intervento nelle apposite Tabelle Parametriche e quelli effettivamente riscontrabili sul terreno, si applicherà altresì l'indice di fabbricabilità (aggiornato) ai valori effettivi di superficie, sempre considerate le effettive preesistenze di volumi. In questi casi non si rende necessaria una variante al Piano Particolareggiato ma si procede esclusivamente ad un aggiornamento cartografico

3. Nel caso in cui, in sede di richiesta di autorizzazione o concessione, risultasse che il P.P. ha messo in conto tra le volumetrie insistenti su una Unità di Intervento anche corpi di fabbrica costruiti in difformità e non sanati, tali corpi devono essere esclusi dal computo omologabile, e quindi non costituiscono in alcun modo diritti acquisiti che possano essere fatti valere, soprattutto nel caso in cui le volumetrie esistenti (inclusi i volumi in difformità) eccedano i limiti massimi consentiti dai parametri delle "Tabelle". A maggior ragione, l'eventuale inclusione nel piano di corpi di fabbrica abusivi non equivale in alcun modo ad una forma di sanatoria, né pregiudica le procedure di legge da assumersi nei confronti degli abusi stessi. Sarà consentita la regolarizzazione di tali volumetrie, con specifico provvedimento autorizzatorio, solo se conformi agli indici e alle prescrizioni del piano, ed alle altre norme urbanistiche e paesaggistiche esistenti o sopraggiunte.

4. Allorchè l'Unità di Intervento esistente risulti intasata e con locali non adeguatamente aerati e antigienici, sono ammesse da parte dei privati proprietari proposte di variante che comportino accorpamenti e redistribuzione degli ambienti e dei volumi, con lo scopo di eliminare tali inconvenienti, sempreché non vengano alterati edifici di conservazione e purchè:

a) le proposte investano per intero una o più Unità di Intervento. Non sono ammesse infatti proposte interessanti "porzioni" di tali Unità, non essendo concesso di calcolare indici di edificabilità e rapporti di copertura in maniera separata e distinta.

b) le richieste di titolo edilizio rispettino i limiti di altezza esistenti e quelli previsti, e più in generale la normativa del Piano in materia di "Trasformabilità" dei singoli corpi di fabbrica. Ciò vuol dire che la demolizione con o senza ricostruzione potrà intervenire solo su corpi di fabbrica per i quali siano esplicitamente previste le Categorie corrispondenti.

c) le volumetrie conseguenti all'intervento potranno raggiungere i valori massimi esistenti (o quelli eventualmente previsti in aumento) solo se ciò risulterà compatibile con le Norme richiamate ai punti precedenti e in generale con l'igienicità dei locali risultanti dai progetti proposti.

ART. 13 COMPUTO DELLE VOLUMETRIE.

1. Per il calcolo delle volumetrie si applicano le disposizioni di cui all'Art.4 del D. Ass. EE.LL.F.U. 2266/U in analogia con quanto previsto dal PUC vigente.