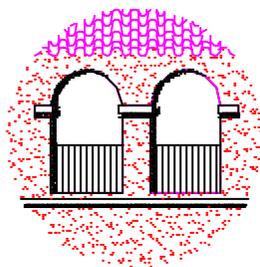


COMUNE DI  
**SCANO di MONTIFERRO**

*Provincia di Oristano*

**PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEL CENTRO STORICO**

**NORME DI ATTUAZIONE**



**DATA**  
**gennaio 2002**

**Il committente**  
**AMMINISTRAZIONE COMUNALE**  
*Sindaco:* **FRANCO FRASCARO**

**I tecnici incaricati**

*Dott. Ing.* **ANTONIO CADAU**    *Dott. Arch.* **ANTONIO MANCA**    *Dott. Ing.* **MARCELLO SOPPELSA**

Dott. Ing. MARCELLO SOPPELSA, via Don Bosco n° 1, Oristano, 09170 (OR), tel. 0783/301468  
Dott. Ing. ANTONIO CADAU, via Roma n° 1, Scano di Montiferro, 09078 (OR), tel. 0785/32512  
Dott. Arch. ANTONIO MANCA, via A. Gramsci n° 3, Scano di Montiferro, 09078 (OR), tel. 0785/32191

**PIANO PARTICOLAREGGIATO  
PER IL CENTRO STORICO**

**NORME DI ATTUAZIONE**

- Art. 1 Premessa
- Art. 2 Descrizione delle tavole del Piano Particolareggiato
- Art. 3 Utilizzo ed interpretazione delle tavole del P.P.
- Art. 4 Oneri a carico dei privati
- Art. 5 Allineamenti e fili fissi
- Art. 6 Manutenzione del verde negli spazi non edificati
- Art. 7 Confini e recinzioni
- Art. 8 Coperture
- Art. 9 Tipologia delle costruzioni
- Art. 10 Trattamenti esterni delle facciate
- Art. 11 Indice di fabbricabilità fondiaria
- Art. 12 Computo dei volumi e determinazione delle altezze
- Art. 13 Rapporto di copertura
- Art. 14 Altezze massime e calcolo dei volumi
- Art. 15 Interventi di nuova costruzione
- Art. 16 Interventi di ampliamento
- Art. 17 Modifica di destinazione d'uso
- Art. 18 Distacchi
- Art. 19 Disciplina dei lotti interclusi
- Art. 20 Caratteristiche costruttive di dettaglio
- Art. 21 Decoro urbano
- Art. 22 Norma generale
- Art. 23 Elaborati necessari per la presentazione dei progetti
- Art. 24 Disposizioni generali
- Art. 25 Richiamo a leggi e regolamenti vigenti

## **Art. 1 - Premessa**

Obbiettivo primario del piano particolareggiato del centro storico di Scano di Montiferro è la valorizzazione e la rivitalizzazione del centro storico; il PP è la porzione di centro abitato classificata zona omogenea "A", questa zona come da programma di Fabbricazione vigente comprende la parte dell'aggregato urbano che riveste un elevato carattere storico e artistico con particolare pregio ambientale e/o tradizionale;

Lo studio e la validità del piano viene estesa ai fronti adiacenti che saranno pertanto parte integrante del presente piano attuativo.

Nel centro storico, in accordo al Programma di fabbricazione, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

residenza, servizi sociali e di interesse pubblico, locali per associazioni, ristoranti e bar, altre strutture per il tempo libero, commercio al dettaglio uffici pubblici e privati, artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive - moleste - inquinanti ed incompatibili con la residenza.

Le destinazioni d'uso, i vincoli, gli indici fondiari e la viabilità difformi dal Programma di Fabbricazione costituiscono variante allo stesso ed alle precedenti Norme di attuazione del P. P. delle zone "A".

Il presente P.P., oltre che nelle norme, trova attuazione nel rispetto delle tavole grafiche e nelle schede di dettaglio, parte integrante degli elaborati di piano.

Per quanto non espressamente specificato nelle presenti norme valgono le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale allegato al Programma di Fabbricazione.

Il P.P. si attua in base alle presenti norme e a programmi appositamente predisposti dall'Amministrazione Comunale ai sensi della legislazione vigente.

I programmi esecutivi possono essere attuati nei seguenti modi:

- a) intervento diretto da parte dei cittadini aventi diritto attraverso interventi singoli o collettivi, se estesi a più unità immobiliari ;
- b) intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti di diritto aventi titolo in base alle disposizioni Legislative vigenti alla data dell'intervento;

Gli interventi sono subordinati a permesso di costruire (concessione edilizia) (Legge n. 10 del 1977, art. 1; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 25, comma 4); Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono pertanto subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, o che comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Gli altri interventi in alternativa all'**autorizzazione edilizia**, potranno essere subordinati alla **disciplina della denuncia di inizio attività** in materia edilizia (Legge 24 dicembre 1993, n. 537, art. 2, comma 10, che sostituisce l'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241; D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 8-bis, 9, 10, 11, 14, e 15, come modificato dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, nel testo risultante dalle modifiche introdotte dall'art. 10 del decreto legge 31 dicembre 1996, n. 669)

Gli interventi di **manutenzione ordinaria** e gli interventi volti all'eliminazione di **barriere architettoniche** che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (Legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 9, lett. c); legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 7, commi 1 e 2; decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, art. 7, comma 4, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94), sono soggetti ad **attività edilizia libera** previa comunicazione al responsabile dell'ufficio tecnico da inoltrare non meno di venti giorni antecedenti l'inizio dei lavori; se espressamente richiesto dal responsabile dell'U.T. la comunicazione dovrà essere integrata da elaborati a firma di tecnico abilitato.

*Definizioni degli interventi edilizi (Legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31)*

Ai fini delle presenti norme, in ottemperanza alle disposizioni vigenti si dovrà intendere per:

- a) "**interventi di manutenzione ordinaria**", gli interventi edilizi 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) "**interventi di manutenzione straordinaria**", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed

integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) **"interventi di restauro e di risanamento conservativo"**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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 edilizio;

d) **"interventi di ristrutturazione edilizia"**, gli interventi rivolti 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 comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente;

e) **"interventi di nuova costruzione"**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralici per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano

diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;

e.6) gli interventi pertinenziali, che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

**f) gli "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.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, inteso come intervento diretto a mantenere l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori naturali.

## **Art. 2 - Descrizione delle tavole del Piano Particolareggiato**

Le tavole del presente piano si dividono in due gruppi, comprendenti una serie di elaborati di studio ed analisi del tessuto urbano ed edilizio, un secondo gruppo contiene degli elaborati di sintesi e di prescrizioni nelle quali vengono individuate le aree di intervento associate e le norme del piano.

Le tavole individuate da lettere comprendono gli elaborati di inquadramento del centro storico nella sua totalità e sono di supporto alle varie attività di ricerca ed analisi delle caratteristiche dell'area, esse si concludono con alcune tavole di sintesi nelle quali sono individuate le unità immobiliari e le potenzialità edificatorie (indice di fabbricazione) di ciascun isolato.

Questo gruppo contiene i seguenti elaborati:

Tav. A: individuazione area d'intervento, planimetria catastale

Tav. B: individuazione area d'intervento, planimetria generale

Tav. C: individuazione lotti, planimetria generale

Tav. D: individuazione manti di copertura

Tav. E: estensione isolati

Tav. F: aree cellule

Tav. G: altezza media esistente per isolato

Tav. H: altezza media cellule

Tav. I: indice volumetrico medio esistente per isolato

Tav. L: volume medio per cellule

Tav. M: indice di fabbricabilità fondiaria massimo consentito per isolato

Un secondo gruppo di tavole, individuate da numeri, contiene le prescrizioni per i singoli lotti con individuazione dei prospetti e delle altezze attuali e di piano contenenti i seguenti elaborati.

Tav. 1 - 66: Isolati, planimetria generale e fronti con altezza attuale e di piano.

Alle tavole si affiancano delle schede di identificazione di ogni singolo fabbricato. Le schede sono composte da una sezione di identificazione del fabbricato, con riferimenti alle tavole di piano e identificazione catastale.

Una seconda sezione contiene i parametri di rilievo nei quali vengono individuate le peculiarità costruttive, tipologiche, architettoniche ed edilizie.

Nel particolare i parametri di rilievo comprendono:

1. dati planovolumetrici, con individuazione della superficie del lotto, della superficie coperta, dell'altezza massima, del volume e degli indici esistenti;
2. dati utilizzativi con destinazione d'uso del piano terra, di quelli superiori e l'eventuale utilizzo del fabbricato;
3. dati architettonici ed urbanistici con individuazione dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione, del valore tipologico ed architettonico;
4. dati strutturali con individuazione delle caratteristiche costruttive e del loro stato di conservazione.

Una terza sezione contiene i parametri di piano, ossia le **direttive obbligatorie** che dovranno essere rispettate in occasione di interventi edilizi sui fabbricati del centro storico, il tutto come meglio specificato nell'art. 3.

I parametri di piano comprendono:

1. dati planovolumetrici di piano con indicazione del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricazione;
2. interventi ammissibili per il singolo fabbricato;
3. gli elementi di degrado da rimuovere;

4. gli elementi di pregio da conservare;
5. prescrizioni particolari con priorità di esecuzione nel caso di opere edili.

Gli elaborati di piano oltre alle tavole grafiche contengono:

- ?? la documentazione fotografica con le immagini di ogni singolo edificio del centro storico;
- ?? la relazione generale che descrive le modalità ed i criteri adottati per l'analisi storica, architettonica ed urbanistica del centro storico;
- ?? le presenti norme di attuazione che contengono tutte le prescrizioni per l'attuazione degli interventi edilizi.

### **Art. 3 - Utilizzo ed interpretazione delle tavole del P.P.**

Dal punto di vista pratico le tavole da utilizzare in caso di pratiche edilizie sono:

- ?? **Tavola M** Indice di fabbricabilità fondiaria massima consentita per isolato. Questa tavola contiene **l'indice di fabbricabilità massimo inderogabile** per ciascun isolato del centro storico. Le prescrizioni relative all'indice di fabbricabilità contenute in questa tavola prevalgono su tutte le indicazioni contenute in altre sezioni del presente piano.
- ?? **Tavole dalla n° 1 alla n° 66** Isolati, planimetria generale e fronti con altezza attuale e di piano. Le tavole dalla n° 1 alla n° 66 contengono l'individuazione dei lotti interni agli isolati e lo sviluppo dei prospetti lungo gli assi viari. L'utilizzo di queste tavole è indispensabile per l'individuazione dei lotti di intervento e delle altezze massime consentite dal piano. **Le altezze indicate negli elaborati sono inderogabili** e prevalgono su tutte le indicazioni contenute in altre sezioni del presente piano. Nelle tavole di piano sono presenti due tipi di altezza:
  - a. altezza attuale che individua l'altezza in gronda di ciascun fabbricato al momento del rilievo
  - b. altezza di progetto che indica l'altezza massima in gronda (intradosso della gronda) realizzabile. Per i solai di copertura piani l'altezza sarà misurata all'estradosso dell'ultimo solaio.

In occasione di sopraelevazioni o ampliamenti dovrà essere presa in considerazione l'altezza individuata dall'area tratteggiata, nei casi in cui

non sia presente alcun tratteggio significa che l'altezza massima consentita è quella attuale così come indicata dalla quota numerica a monte.

Nei lotti ineditati e nei fabbricati privi di indicazione numerica non potrà essere superata l'altezza di m 8,20 misurata come indicato al precedente punto "b".

La conformazione planimetrica, presente negli elaborati, che individua ciascun lotto non è vincolante, nelle pratiche edilizie dovrà essere compreso un rilievo dettagliato comprendente eventuali frazionamenti, accorpamenti o variazioni planimetriche del lotto rispetto a quello contenuto negli elaborati.

?? **Schede di identificazione di ogni singolo fabbricato.** Le schede contengono i parametri di piano che dovranno sempre essere rispettati in caso di interventi edilizi, salvo diversa indicazione alla tavola "M".

- I dati planovolumetrici sono quelli individuati nelle tavole di progetto alle quali si dovrà fare riferimento.
- Gli interventi ammissibili sono quelli individuati nell'articolo n° 1 delle presenti norme, il simbolo "X" individua la tipologia di intervento ammesso per ogni fabbricato.
- Gli elementi di degrado da rimuovere indicano quali elementi dovranno essere rimossi in caso di intervento sul fabbricato.
- Gli elementi di pregio da conservare sono quegli elementi, di particolare valore architettonico o tipologico, che non possono essere, in nessun caso, eliminati o modificati in caso di intervento edilizio.
- Le prescrizioni individuano quegli interventi prioritari rispetto a qualsiasi altro intervento. **L'approvazione della pratica edilizia sarà subordinata alla previsione degli interventi previsti nelle prescrizioni.**

#### **Art. 4 - Oneri a carico dei privati**

Tutti i proprietari di immobili o aventi diritto all'uso e/o usufrutto degli immobili, aree edificabili, edifici da sopraelevare o ampliare, edifici vincolati o congelati per raggiunto limite di edificabilità o perché facenti parte di quelli segnalati per carattere storico-ambientale inclusi nel P.P., per ottenere la concessione devono corrispondere al Comune di Scano di Montiferro gli oneri per le opere di

urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione nella misura deliberata dal Consiglio Comunale ai sensi del DA.EE.LL.UU. n 70 del 31/01/81; devono inoltre cedere al Comune di Scano di Montiferro le aree per eventuali rettifiche stradali e per gli allineamenti necessari a soddisfare le previsioni del PP, e gli allineamenti, rettifiche ed allargamenti come deliberati dal Consiglio Comunale .

### **Art. 5 - Allineamenti e fili fissi**

Gli allineamenti stradali e le altezze dei prospetti degli edifici, previsti dal P.P. e stabiliti sia nei grafici delle singole tavole che negli articoli seguenti, devono intendersi fissi. Solo per ovviare ad eventuali errori grafici o di mappa, su richiesta circostanziata e documentata dell'interessato, il Sindaco, sentito il parere del responsabile dell'U.T., della Commissione Edilizia Comunale, previa delibera del C.C. può imporre o consentire la rettifica di allineamento e/o la rettifica dell'ubicazione dei corpi di fabbrica e delle altezze previste dal Piano Particolareggiato.

La soluzione adottata deve comunque garantire un risultato tecnico razionale ed una composizione architettonica ottemperante alle linee guida del piano.

### **Art. 6 - Manutenzione del verde negli spazi non edificati**

Gli spazi liberi da corpi di fabbrica, prospettanti su vie o piazze pubbliche, devono essere tenuti in uno stato decente e decoroso, liberi da qualsiasi materiale di rifiuto.

I singoli proprietari devono curare la pulizia e l'ordine provvedendo con normale e periodica manutenzione.

### **Art. 7 - Confini e recinzioni**

La recinzione di qualsiasi area prospettante su via o piazza pubblica o su aree private deve essere consona al decoro ed all'ambiente urbanistico e paesaggistico.

In particolare si prescrive:

a ) le recinzioni degli spazi liberi e/o a verde prospiciente le pubbliche vie o piazze saranno realizzate a “giorno”, di norma muretto e inferriata, avranno un'altezza massima complessiva dal piano di campagna o sistemato, costituente la quota più elevata di ml 2.00.

Nelle suddette recinzioni la costruzione dei muretti avrà un'altezza massima di ml 1,20 con sovrastante chiusura a giorno; i muretti dovranno essere realizzati con muratura di pietrame locale (tipo arenaria "pedra aspa", basalto "pedra niedda", scistosa "pedra 'ia", tufacea "pedra 'e matta segada" etc. del tipo "faccia a vista" senza stuccature e con giunti stilati di larghezza normalizzata non superiore a 10 mm, i giunti saranno non intonacati;

b) le recinzioni fra le aree private potranno essere realizzate a giorno o in muratura, non dovranno superare l'altezza di ml 2,20 dal piano di quota più alta dal piano di campagna.

c) La recinzione a giorno dovrà essere in ferro battuto con lavorazione tipica della tradizione locale; viene espressamente vietato l'uso di alluminio, grigliati di tipo industriale e/o chiusure con opere di calcestruzzo finto legno e simili.

d) solo in presenza di una progettazione completa e coordinata per la realizzazione di nuovi fabbricati e/o ristrutturazioni si potrà derogare alla realizzazione di recinzioni a "giorno" al fine di realizzare con le nuove opere una "continuità prospettica" finalizzata a ripristinare e/o non alterare tipologie o profili preesistenti, in ogni caso l'altezza della recinzione non potrà essere superiore al manufatto preesistente e se di nuova realizzazione non superiore a mt 2.20.

## **Art. 8 - Coperture**

Per le coperture si prescrive una pendenza percentuale delle falde compresa tra il venticinque e il trentacinque (25 %  $\leq$  p  $\leq$  35%), le falde principali di norma saranno simmetriche e convergenti nel colmo, e ottemperanti alle prescrizioni grafiche di cui alle tavole del Piano Particolareggiato.

E' consentita la realizzazione di verande che potranno essere delimitate da pareti al massimo per 2/3 del loro perimetro, rapporti diversi comporteranno per la veranda un computo come volumetria aggiunta; è assolutamente vietato chiudere le verande tipiche e/o di antico impianto esistenti. Le "luci" di cui al Codice Civile non vengono computate come apertura di perimetro.

Le coperture a falde inclinate, saranno da realizzare esclusivamente con tegole laterizie curve (coppi alla sarda) di colore tradizionale.

Qualsiasi riparazione o rifacimento della copertura a tetto in fabbricati segnalati di interesse storico-ambientale dovrà essere effettuata con materiali delle stesse

caratteristiche, per gli altri fabbricati dovrà essere rispettato quanto previsto al precedente capoverso.

Nel caso non fosse possibile recuperare in tutto o in parte i materiali preesistenti è fatto obbligo di realizzare gli stessi particolari costruttivi con materiali analoghi come da fotografie allegate al progetto o da fotografie depositate col presente PP;

Viene consentita, se preesistente, la conservazione della copertura piana.

Viene espressamente vietato l'uso di "abbaini" e/o ogni altro corpo aggiunto se in sopralzo alla linea di falda con la sola eccezione dei "comignoli" da realizzare nella tipologia tradizionale; la falda di copertura sarà realizzata senza soluzione di continuità, viene espressamente vietata la realizzazione di aperture e/o terrazzini che interrompono la continuità della falda, sia ricavati da realizzazione parziale di "falda" sia a seguito di parziale demolizione di preesistente copertura. La copertura potrà essere realizzata parte a terrazzo parte a falde, l'altezza del fabbricato coincide con l'intradosso della gronda più elevata.

## **Art. 9 - Tipologia delle costruzioni**

Ogni intervento su fabbricato preesistente sarà prioritariamente volto al recupero statico e funzionale, se non indispensabile si dovrà evitare la demolizione del preesistente.

Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e/o nelle ricostruzioni in seguito a demolizioni totale o parziale dell'edificio è fatto assoluto divieto introdurre caratteristiche architettoniche in contrasto con le tipologie di cui alle indicazioni del "piano".

Qualora per motivi statici non possa essere assolutamente evitata la demolizione anche di parti limitate dell'edificio, salvo l'urgenza per pericolo alla pubblica incolumità, dovrà essere richiesta una specifica di autorizzazione alla demolizione, autorizzazione di norma preliminare al progetto di intervento di ricostruzione e/o di ampliamento.

Alla domanda di autorizzazione per la demolizione deve essere allegata:

a) una dettagliata relazione tecnica che asseveri l'effettiva necessità di eseguire la demolizione, con esplicita relazione tecnica di conformità statica per le restanti strutture;

- b) ampia documentazione fotografica;
- c) disegni in scala opportuna (piante prospetti e sezioni della situazione di fatto) dai quali si possano individuare le strutture o parti di esse oggetto dell'intervento.

L'Ufficio Tecnico Comunale verifica l'effettiva necessità di eseguire la demolizione sentita la Commissione Edilizia Comunale, qualora lo ritenga necessario.

L'autorizzazione e la documentazione di cui sopra non è richiesta per le opere interne agli edifici che non interessino le strutture portanti o che riguardino l'apertura di brecce murarie per la realizzazione di collegamenti interni.

In caso di allargamento e/o modifica di porte e/o finestre prospicienti verso l'esterno, purché tale ampliamento e/o modifica non sia superiore al 20 % della luce netta esistente, non è necessario chiedere l'autorizzazione preventiva; a tal fine sarà sufficiente una dettagliata relazione a firma di tecnico abilitato che, accompagnata da fotografie, garantisca il rispetto delle caratteristiche strutturali e delle norme di "piano" per il fabbricato. I lavori non potranno essere iniziati prima di 20 giorni dalla data di inoltro della comunicazione, l'ufficio tecnico, entro tale termine, può chiedere integrazioni agli elaborati. Ultimati i lavori dovrà essere depositata presso l'U.T. relazione di conformità, alla predetta comunicazione, corredata da esaustiva documentazione fotografica.

Nel caso che l'allargamento e/o modifica di porte e/o finestre prospicienti verso l'esterno sia superiore al 20% della luce netta esistente (anche in una sola dimensione), l'autorizzazione per le demolizioni può essere richiesta contestualmente alla domanda per la realizzazione delle nuove opere, comunque è sempre richiesta la documentazione di cui ai punti precedenti.

Nella riedificazione, negli ampliamenti, e nelle sopraelevazioni dovranno essere preservate le caratteristiche architettoniche-tipologiche.

## **Art. 10 - Trattamenti esterni delle facciate**

Tutti gli interventi edilizi, nuove abitazioni, ampliamenti, manutenzioni ordinarie e straordinarie delle facciate, dovranno essere finalizzati a un armonico inserimento nel "costruito" preesistente, i materiali e le tinteggiature previsti non dovranno costituire episodio di discontinuità cromatica.

I materiali usati, la gamma cromatica del colore e la metodologia di applicazione, dovranno essere esplicitamente citati in relazione; prima della

esecuzione della tinteggiatura dovrà essere presentata una campionatura riportante il colore prescelto.

E' fatto assoluto divieto dell'uso di rivestimenti in piastrelle di maiolica o altri materiali comunque costituenti paramento lucido.

E' vietata qualsiasi imitazione di pietre e marmi.

Le facciate dovrebbero essere realizzate preferibilmente con pietra faccia a vista senza stuccature, in alternativa possono essere realizzati semplici giunti di malta di calce con sabbia a grana grossa con stilatura arretrata rispetto al paramento murario.

E' fatto obbligo conservare, se preesistenti, e riproporre per le nuove costruzioni gli architravi, le spallette delle porte e i risvolti delle finestre in pietra locale tipica del Centro Storico in rilievo con sbalzo da uno a tre centimetri, ferma restando la suddetta prescrizione in alternativa alla pietra è consentita la realizzazione della spalletta in muratura intonacata.

La nuova apertura di porte o finestre o l'ampliamento delle stesse è consentita, nei fronti principali aggettanti su strade o pubblica piazza, solo ed esclusivamente per motivi igienici e/o funzionali, da documentare; anche la realizzazione di tali aperture deve essere eseguita con architravi e spallette di porte e/o risvolti di finestra in pietra locale tipica del Centro Storico o in muratura intonacata in rilievo con sbalzo da uno a tre centimetri.

Previa dimostrazione di effettiva necessità, sentito il parere vincolante della C.E.C., è consentito eseguire la porta d'ingresso in arretramento rispetto alla facciata, per l'ottenimento di tale autorizzazione deve essere fatta esplicita richiesta. La realizzazione di tali aperture deve essere eseguita con architravi e spallette in pietra locale tipica del Centro Storico o in muratura intonacata in rilievo con sbalzo da uno a tre centimetri.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, negli interventi di restauro e in tutti i casi nei quali sono previste opere sulla facciata il proprietario ha l'obbligo di ultimare i lavori sulla facciata e sui prospetti visibili dalla pubblica via entro i termini di scadenza del permesso di costruire, della concessione o dell'autorizzazione, indipendentemente dallo stato di avanzamento dei lavori interni. La facciata si intende ultimata quando completa di intonaco di finitura, tinteggiatura ed infissi. I contravventori saranno sanzionati in base alle norme stabilite da apposito regolamento comunale. Il Direttore dei Lavori allo scadere dei termini per l'ultimazione dei lavori

dovrà presentare adeguata relazione di conformità, completa di documentazione fotografica, attestante lo stato dei lavori.

### **Art. 11 - Indice di fabbricabilità fondiaria**

Nelle nuove costruzioni su lotto libero o divenuto tale in seguito a demolizione totale dei vecchi corpi di fabbrica, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni di abitazioni ed edifici in genere, l'indice massimo consentito sarà quello medio dell'isolato risultante dalla tavola del Piano Particolareggiato.

Per gli edifici che superino tale indice massimo sono consentite esclusivamente operazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento e restauro conservativo con assoluto divieto di qualsiasi incremento di volume, fatti salvi quelli incrementi necessari per la creazione di ambienti indispensabili per la creazione di servizi igienici, ove fossero inadeguati o del tutto mancanti, per migliorare le condizioni igieniche del fabbricato stesso, a condizione che non sia possibile recuperare tali spazi all'interno dell'abitazione, il tutto per una superficie netta massima di 8 mq, in tale superficie vengono compresi gli spazi di accesso. Solo ed esclusivamente per la realizzazione di detti vani potrà essere superato l'indice di fabbricazione e di copertura.

### **Art. 12 - Computo dei volumi e determinazione delle altezze**

La verifica degli indici fondiari per gli interventi che comportano la realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento delle preesistenti, sarà quantificata con l'applicazione delle norme del regolamento edilizio vigente, con esplicito riferimento all'art. 23 (calcolo delle volumetrie e delle altezze).

L'indice di fabbricabilità fondiario viene puntualmente definito dalle schede di piano e dagli elaborati grafici.

Al fine di migliorare la situazione igienico-sanitaria e al fine di acquisire una maggiore funzionalità del patrimonio edilizio, con le presenti norme di piano attuativo, si esclude dal computo dei volumi quanto segue:

- a) i volumi tecnici interni (che in copertura dovranno essere inseriti all'interno della linea di falda) e la centralina termica sino ad un limite massimo del 4,00% del volume totale lordo dell'edificio;

- b) tutto il volume del vespaio e/o del massetto sino ad un'altezza di cm 50,00 fuori terra ;
- c) le parti aperte dell'edificio, anche per un solo lato, come balconi, verande, porticati etc. con “aperture” maggiori di 1/3 (un/terzo) del perimetro e profondità massima minore o uguale a 3,00 metri, a condizione che la somma della superficie calpestabile di tutte le verande presenti nell'edificio non sia superiore a 30 mq.
- d) la parte di fabbricato interrata purché destinata a cantine, depositi, legnaie, locali caldaie, centrali termiche, autorimesse e simili non adibiti ad abitazione, ma a stretto servizio dell'abitazione stessa, per le predette destinazioni.
- e) per le abitazioni esistenti, al solo fine di migliorare le condizioni igienico-sanitarie è consentito il recupero in altezza dello spessore necessario per la realizzazione di vespai, massetti ed opere di risanamento in genere, purché contenuti nei limiti di cm 50,00 fuori terra, computato a partire dal piano di campagna o sistemato.
- f) le verande coperte del tipo tradizionale a due o più archi, se rigorosamente aperte a tutt'altezza nel fronte strada e profondità minore o uguale a 3,00 metri saranno scorporate del computo dei volumi ferma restando la sola limitazione in altezza di cui alle schede di piano, a condizione che la somma della superficie calpestabile di tutte le verande presenti nell'edificio non sia superiore a 30 mq, in tale calcolo vanno incluse anche le verande di cui al punto “c”.

### **Art. 13 - Rapporto di copertura**

Per norma di attuazione del Piano Particolareggiato nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni in seguito a parziale o totale demolizione sino al piano terra compreso, il massimo rapporto di copertura è fissato in 0,80 mq/mq.

Nelle sopraelevazioni, ristrutturazioni e ricostruzioni che non implicino la demolizione sino al piano terra è ammessa la conservazione del rapporto di copertura esistente prima della demolizione.

L'area coperta è la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali e accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo.

Viene escluso dal computo dell'area coperta quanto segue:

- a) i balconi, le scale “aperte”, le pensiline, i cornicioni, le mantovane, se inferiori a cm 120;
- c) le parti dell'edificio interrate o seminterrate ad esclusivo servizio dell'abitazione, purché ricoperte per almeno 30 cm di terreno vegetale posto in continuità con la quota di campagna o del terreno sistemato.

## **Art. 14 - Altezze massime e calcolo dei volumi**

L'altezza massima delle costruzioni non può superare l'altezza indicata nelle singole tavole se compatibili con la verifica della volumetria realizzabile per ciascuno isolato.

L'altezza da considerare è l'altezza a monte dei singoli corpi di fabbrica computata a partire dal terreno naturale o sistemato sino ad arrivare all'intradosso della gronda o all'estradosso della copertura piana.

Al solo fine del calcolo dei volumi, per la determinazione dell'indice di fabbricabilità, l'altezza da considerare è l'altezza sino all'intradosso dell'ultimo solaio di chiusura inclinato del vano a quota più alta, purché il tetto sia a due falde e la copertura abbia un'inclinazione minore o uguale al 35% .

Nel caso di copertura a due falde convergenti nel colmo, per locali adibiti o meno a Su e/o SnR, l'altezza da considerare per il calcolo dei volumi viene determinata come intersezione ideale tra la linea di intradosso del solaio di copertura (della falda più bassa) e il corrispondente lato esterno della parete verticale, purché la pendenza di falda sia contenuta, come da norma, nel 35% e semprechè denominate “a “ e “b” le due falde,  $(a-b) < 1/5 a$  . ; se la copertura, sarà realizzata ad una sola falda, qualunque sia la destinazione sottostante, verrà calcolato tutto il volume del sottotetto all'intradosso del solaio di copertura. Salvo l'impossibilità di soluzioni tecniche diverse. In tutti i casi si dovrà fare riferimento alla “Circolare dell'Assessore degli Enti Locali finanze e Urbanistica 20/03//77 n° 20-A”.

Solo ed esclusivamente nel caso di coperture piane, già esistenti al momento della redazione del presente piano particolareggiato, per le quali sia documentata la necessità di realizzare una copertura inclinata e non sia tecnicamente possibile realizzare una copertura a capanna, verrà escluso dal calcolo del volume il sottotetto, a condizione che l'altezza minima interna non sia superiore a cm 10 e con profondità (misurata nel senso della pendenza) non superiore a 12 m.

Nei lotti inedificati l'altezza massima consentita è di ml 8,20, o come specificatamente indicato nelle singole tavole.

L'altezza utile interna nel caso di solai inclinati, per i locali adibiti ad abitazione e limitatamente alle destinazioni d'uso di cui alle disposizioni sanitarie vigenti, è consentita con altezza minima pari a ml 2.00, purché l'altezza media sia non meno di ml 2,40; a seguito di interventi di ristrutturazione in “vecchi” edifici, si potrà derogare alle altezze interne per i locali abitabili solo in presenza di altezza di piano già definita e non modificabile senza alterare l'impianto strutturale e la destinazione d'uso preesistente.

Le nuove costruzioni avranno altezza interna ottemperante al vigente Regolamento Edilizio.

### **Art. 15 - Interventi di nuova costruzione**

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate a filo strada nel rispetto della normativa generale ed in conformità alle tipologie indicate dal Piano.

Nei casi in cui non esiste la possibilità tecnica di tale allineamento e l'indice fondiario lo consenta può essere concessa la realizzazione del fabbricato all'interno del lotto a condizione che sul fronte strada si realizzi la continuità del paramento murario, anche con l'apertura di vani di accesso. L'altezza e la tipologia della recinzione dovrà rispettare le norme sulle “recinzioni”.

### **Art. 16 - Interventi di ampliamento**

L'ampliamento è subordinato alla verifica della conformità alle tipologie indicate dal Piano e comporta il ripristino degli elementi dell'arredo architettonico di facciata nel rispetto della presente normativa di attuazione.

### **Art. 17 - Modifica di destinazione d'uso**

Sono consentite modifiche di destinazione d'uso solo se attinenti a piccoli punti commerciali al dettaglio, botteghe artigiane non moleste, studi professionali o commerciali, negozi di prima necessità, depositi non molesti o dannosi, uffici e terziario in genere purché non molesti; la costruzione di nuove autorimesse, se non pertinenza diretta del fabbricato contiguo, potrà essere concessa se asservite con

esplicito atto d'obbligo (da trascrivere nel registro immobiliare del comune di Scano di Montiferro, a spese del proprietario dell'immobile) a fabbricato principale distante non più di 50.00 mt e nei limiti massimi di 1.00 mq di autorimessa ogni 10.00 mc di fabbricato, dovrà essere inoltre rispettato l'indice di fabbricabilità fondiaria per il lotto. Saranno assimilati ad autorimessa i locali posti al piano terra o seminterrato con aperture di accesso di larghezza superiore a cm 180.

La modifica di destinazione d'uso per edifici preesistenti, verrà concessa, previo parere della Commissione Edilizia Comunale, con concessione edilizia.

## **Art 18 - Distacchi**

Gli edifici devono sorgere di norma in aderenza.

Qualora il rispetto delle disposizioni stabilite dal Regolamento edilizio comunale, costruire in aderenza o a 4.00 metri dal confine con distanza tra fabbricati di mt 8.00, comporti soluzioni tecniche inaccettabili, per lotti con fronte o profondità inferiore a m 20, si potrà autorizzare la nuova costruzione di fabbricati nel rispetto delle norme del Codice Civile.

In caso di ricostruzione a seguito di demolizione parziale è consentito conservare le distanze preesistenti alla demolizione fermo restando il rispetto delle distanze minime del Codice Civile, la demolizione totale dovrà ottemperare ai dettami delle presenti norme.

## **Art. 19 - Disciplina dei lotti interclusi**

In presenza di lotti interclusi di ridotte dimensioni e/o di forma irregolare con limite in ambo i casi dei 100 mq, con estratto di mappa catastale già definito, è possibile superare l'indice di copertura e l'indice fondiario fermo restando l'altezza massima prevista dal piano, fino alla realizzazione di una casa unifamiliare nei limiti dei massimali di superficie previsti sotto indicati.

In tali lotti potrà essere edificata, in deroga agli indici e ai parametri imposti dalle presenti Norme, un'abitazione unifamiliare che abbia una superficie utile abitabile non superiore a 95 mq; a discrezione del proprietario potranno essere altresì realizzati locali accessori ad uso non abitativo con superficie massima di 35 mq.

Per le finalità del presente articolo è definito intercluso un terreno già definito catastalmente alla data di adozione delle presenti Norme, sia esso libero o diventato tale in seguito a demolizione totale.

## **Art. 20 - Caratteristiche costruttive di dettaglio**

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, e ogni altro intervento edilizio dovrà rispettare gli elementi decorativi e strutturali di seguito descritti e specificati nelle schede di piano:

- a) cornicioni di coronamento di facciata, con parziale mascheramento del tetto o della gronda, in varie tipologie;
- b) cornici marcapiano, lisce o modanate, in pietra locale a vista o in alternativa se intonacate in muratura e/o conglomerato cementizio ;
- c) zoccolature di base, siano esse a filo della facciata o sporgenti, in muratura intonacata o in pietra locale da taglio o lavorata;
- d) cornici delle aperture di porta o finestra (a piattabanda, ad arco a tutto sesto o a sesto ribassato) con modanature lisce a profilo mistilineo e stilizzato, in muratura di pietra locale faccia a vista, o in alternativa in muratura intonacata.
- e) portafinestra a balcone con parapetto costituito da ringhiera in ferro battuto lavorato, con forgia simile ai modelli documentati nelle fotografie allegate alla relazione descrittiva, messo in opera a filo o con sporgenza inferiore a cm 20;
- f) balconi con mensola in pietra locale più o meno lavorata con ringhiera in ferro lavorato, a condizione che il balcone si trovi ad un'altezza superiore a m 4,50 dal piano stradale;
- g) serramenti esterni in legno verniciato con resine trasparenti, finestre munite di scurini ad anta sempre dello stesso materiale, inferriate in ferro battuto più o meno lavorate;
- h) serramenti esterni in materiali diversi dal legno sono consentiti a condizione che siano eseguiti con finitura opaca, colori scuri o finto legno. Sono espressamente vietati il bianco ogni altro colore chiaro e l'alluminio anodizzato color oro e/o argento;
- i) gronde e sporgenze di tetti realizzate con tegole curve rovesciate, secondo le tipologie locali esistenti, ad uno o più ordini;

- j) gronde e sporgenze di tetto realizzate con mensole di pietra locale variamente lavorate o in muratura modanata intonacata, secondo la tipologia locale; è assolutamente vietato l'uso del semplice oggetto del solaio in laterocemento sulla muratura anche per aggetti di modesta entità.
- k) Piccoli balconi a sbalzo, potranno sporgere per non più di ottanta centimetri, saranno realizzati su mensola in pietra o su mensola in ferro battuto, in ogni caso avranno il parapetto a giorno in ferro battuto e dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme del codice della strada, collocati ad altezza superiore a m 4,50 dal piano stradale;
- l) inferriate di sopra luce e cancelli di ingresso ai cortili o chiostrine, in ferro battuto lavorato, con forgia simile ai modelli documentati nelle fotografie allegate alla relazione descrittiva;
- m) ogni qualvolta sia possibile è consigliato il ripristino delle panchine in pietra locale (petzas), siano esse lavorate o semplici, purché non costituiscano intralcio al traffico o costituiscano "barriera architettonica", previo nulla osta dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- n) Gli intonaci delle facciate dovranno essere eseguiti in maniera tradizionale e pitturati con tinte opache.

**Sono invece vietati**, perché in contrasto con gli elementi architettonici caratteristici di arredo degli edifici storico-ambientali i seguenti elementi:

- a) le coperture non realizzate con tegole curve tipo "coppo sardo";
- b) gli avvolgibili in genere;
- c) i placcaggi, i rivestimenti ceramici, le imitazioni di pietre, gli intonaci sintetici granulari, le zoccolature di pietre lavorate a lucido, come graniti, marmi e simili;
- d) trattamenti superficiali non tradizionali come graffiati, spatolati, falsi rustici intonaci eseguiti a spruzzo o a buccia d'arancia e simili;
- e) canali di gronda e tubi esterni alle facciate per lo scarico di acque meteoriche, se non in rame;
- f) apporre a vista, se non opportunamente mascherate, nelle facciate prospicienti e/o visibili da pubblica via qualsiasi cassetta e/o sportello di qualsiasi tipo e dimensione contatori tipo ESAF, ENEL etc, scambiatori di calore di pompe di calore e/o macchine frigorifere, il posizionamento di detti elementi tecnologici

sulla facciata, potrà essere eseguito previo rilascio di autorizzazione edilizia nella quale dovrà essere documentato, tramite foto ed elaborati grafici, il sistema di mascheramento adottato, allo scadere dei termini per l'esecuzione dei lavori il Direttore dei lavori dovrà presentare una dichiarazione di conformità dei lavori alla autorizzazione concessa, la dichiarazione dovrà essere corredata di adeguata documentazione fotografica;

- g) gli impianti tecnologici quali impianti di riscaldamento o di condizionamento potranno essere eseguiti a condizione che non alterino con elementi aggiuntivi i caratteri architettonici degli edifici;
- h) l'installazione di eventuali ascensori dovrà preferibilmente avvenire sul lato dei cortili ed i volumi tecnici dovranno essere contenuti entro le sagome limite delle coperture;
- i) realizzare linee esterne sia aeree che in aderenza alle facciate siano esse di corrente elettrica, di telefono, di antenna e/o condotte in genere.

*L'esecuzione dei lavori non deve arrecare danno, né temporaneo né permanente, ad eventuali particolari architettonici tipici presenti nell'edificio, nelle pavimentazioni e negli spazi pubblici;*

## **Art. 21 – Decoro urbano**

Apposito regolamento comunale stabilirà le norme di decoro urbano da rispettare nel centro storico con particolare attenzione alle vie di nuova pavimentazione. In particolare sarà regolamentata la sosta nelle strade e negli spazi pubblici con particolare riguardo alla sosta di mezzi agricoli di qualsiasi genere, di mezzi industriali e camion o qualsiasi macchinario ingombrante se non per le attività legate al carico e allo scarico. Sarà inoltre regolamentata la sosta di automezzi in stato di abbandono o non efficienti che rilasciano liquidi o sostanze oleose. Il regolamento stabilirà le norme per l'esecuzione di attività edilizie o altre attività moleste, stabilendo cauzioni, sistemi di controllo, ammende e sanzioni per i contravventori.

## **Art. 22 -Disposizioni particolari per i lotti ricadenti, solo in parte, all'interno della perimetrazione del centro storico.**

Limitatamente alle zone ritenute di rilevante interesse e degne di essere tutelate, le norme di attuazione della zona A, contenute nella presente relazione, sono estese agli edifici prospicienti la delimitazione del centro storico. La perimetrazione di riferimento si trova nella tavola M. Gli edifici ricadenti all'interno della perimetrazione sono soggetti alle norme del presente piano.

Limitatamente alla porzione di lotto ricadente all'interno della perimetrazione del piano è permessa, fino al raggiungimento dell'altezza massima consentita, l'utilizzazione della volumetria della porzione di lotto contigua ma esclusa dalla perimetrazione stessa, nei limiti degli indici previsti dal Piano di Fabbricazione. Parimenti possono essere utilizzati i volumi delle aree ricadenti all'interno della perimetrazione del piano nelle porzioni di lotto escluse ma ad esse contigue, nei limiti dell'indice di fabbricabilità fissati dal piano di fabbricazione.

La rimanente porzione di lotto compreso in zona B è soggetto alle norme del piano di fabbricazione, indici compresi. In questa porzione di lotto non può essere realizzata una volumetria superiore a quella prevista dal P. di F. e non potrà essere in ogni caso trasferita l'eventuale volumetria residua dell'area limitrofa.

Da quanto sopra consegue che se la nuova volumetria verrà realizzata nella porzione di lotto esterna al presente piano questa dovrà rispettare l'indice di fabbricazione stabilito dal P.d.F. per l'intera estensione del lotto (porzione ricadente all'interno del piano, se non edificata + porzione esterna). Se invece la volumetria verrà realizzata all'interno della porzione di lotto ricadente in zona soggetta al piano, per il calcolo della volumetria permessa, si dovrà utilizzare l'indice stabilito dal piano per la porzione di lotto compresa al suo interno ed a questa potrà essere sommata la volumetria, calcolata con l'indice della zona "B", spettante alla porzione di lotto esterna al piano. Nel caso le volumetrie vengano realizzate in parte nella porzione di lotto interna al piano ed in parte nella porzione esterna, ogni porzione sarà soggetta all'indice della zona specifica e non potranno essere effettuati trasferimenti di volumetrie.

### **Art. 23 - Norma generale**

Sono sempre consentiti, previa autorizzazione/DIA/concessione, opere ed interventi volti al consolidamento statico, al restauro ed al risanamento igienico-

sanitario purché non alterino la superficie utile, la volumetria e la tipologia preesistente.

Ogni opera ed intervento edilizio volti alla ristrutturazione edilizia od urbanistica e le nuove costruzioni all'interno della zona interessata dal Piano Particolareggiato sono soggetti, oltre che alle presenti norme, alla normativa generale ed al parere della C.E.C.;

Sugli edifici che per le loro caratteristiche, rivestono particolare pregio storico, architettonico e/o ambientale sono consentiti solo opere ed interventi volti al semplice restauro conservativo;

## **Art. 24 - Elaborati necessari per la presentazione dei progetti**

progetti relativi a nuove costruzioni, ricostruzioni, modifiche ed ampliamenti:

- ?? **tavola stralcio del P.P.**, tavola relativa all'isolato interessato dall'intervento; negli stralci delle singole tavole deve essere riprodotto il lotto interessato con l'individuazione delle eventuali particelle elementari concorrenti alla sua formazione;
- ?? **Scheda del fabbricato**
- ?? **relazione illustrativa** con chiara descrizione dello stato attuale del fabbricato, con chiari riferimenti alla distribuzione planimetrica, allo stato di conservazione delle strutture e agli interventi da realizzare dal punto di vista funzionale, strutturale, estetico. La relazione sarà corredata da una tabella riassuntiva dei dati di verifica e previsioni del Piano Particolareggiato relativi alla volumetria, alle altezze, al rapporto di copertura, alle aree, coperte e non, destinate a parcheggio e/o autorimessa, alle tipologie dei dati raggiunti con l'intervento costruttivo;
- ?? **documentazione fotografica**, dello stato attuale dalla quale sia deducibile la situazione al contorno (edifici e/o lotti confinanti);
- ?? **planimetria catastale**, ampliata per un raggio > di m 50, in scala 1:1.000 con l'individuazione del lotto;
- ?? **Planimetria generale** del lotto in scala 1/200, indicante la distanza dai confini e/o dei fabbricati circostanti;

- ?? **piante, sezioni, prospetti**, opportunamente quotate per tutti i piani in scala 1:100 o 1:50 con l'indicazione delle superfici utili e delle destinazioni d'uso; nella eventualità che l'intervento sia di ampliamento-variazione, gli elaborati dovranno chiaramente indicare i lavori da eseguire, evidenziando in color giallo le demolizioni e in color rosso le nuove opere, tutte le variazioni distributive e strutturali.
- I prospetti dovranno indicare la situazione al contorno, con porzioni significative dei prospetti o dei lotti confinanti.
- ?? **Particolari costruttivi** in scala adeguata con particolare riferimento alle opere di finitura esterna.

#### Progetti relativi ad ordinaria e straordinaria manutenzione

#### **Attività edilizia - D.I.A – Autorizzazione edilizia :**

##### **Opere interne:**

relazione tecnica illustrativa sulla entità dei lavori, sulla caratteristiche e tipi di materiali, sugli impianti di rete esistenti e da realizzare, e comunque la rispondenza ed il rispetto dell'art. 15 comma 2 della L.R. del 11/10/1985 n° 23.

##### **Opere esterne:**

relazione tecnica illustrativa e, in conformità alla richiesta di concessione edilizia, tutti gli elaborati “necessari” per l’istruttoria autorizzativa.

### **Art. 25 - Disposizioni generali**

L'ufficio tecnico dovrà rendere operativo un archivio delle pratiche edilizie di PP al fine di un immediato controllo sulla corretta operatività degli interventi; *i professionisti D.L. dovranno, allo scadere della validità della concessione/autorizzazione sia che i lavori siano stati ultimati o meno, relazionare con idonea documentazione, compresa quella fotografica, lo stato dei lavori e garantire con apposita autocertificazione la conformità dell'intervento eseguito alle indicazioni progettuali.*

Il Comune si impegna, oltre al rispetto della normativa specifica contenute nelle presenti Norme di Attuazione, a:

- ?? conservare/ripristinare la toponomastica originaria di vie, piazze e rioni;

- ?? modificare e adeguare le pavimentazioni stradali, curando che la sezione sia del tipo a convergenza centrale;
- ?? curare negli aspetti di dettaglio l'arredo urbano ;
- ?? abbattere ove possibile le barriere architettoniche;
- ?? curare la pubblica illuminazione;
- ?? mantenere in stato di decoro degli edifici pubblici  
esprimere parere vincolante su:
- ?? posizionamento, dimensioni e materiali di insegne, cartelli pubblicitari e simili;
- ?? posizionamento di lampade e lampioni stradali;
- ?? utilizzo di materiali nella realizzazione di vetrine, esposizioni e simili.
- ?? vietare l'asporto di qualsiasi materiali o di parti architettoniche o di arredo degli edifici e delle vie o piazze.
- ?? Regolare il posizionamento di ogni tipo di antenna per radio-emissioni
- ?? Sollecitare gli enti preposti alla gestione della telefonia e della corrente elettrica ad una celere sistemazione delle linee esterne in cavidotti interrati.

## **Art. 26 - Richiamo a leggi e regolamenti vigenti**

Per tutto quanto non esplicitamente disciplinato dalla presente normativa tecnica di attuazione, si deve fare riferimento alla normativa del Programma di fabbricazione vigente, al Regolamento Edilizio Comunale, alle Norme del Codice Civile, a Leggi e regolamenti vigenti in materia Urbanistica e tutela del patrimonio monumentale ed ambientale.

*Scano di Montiferro, settembre 2002*

**I progettisti**

*Dott. Ing. Marcello Soppelsa*

*Dott. Ing. Antonio Cadau*

*Dott. Arch. Antonio Manca*