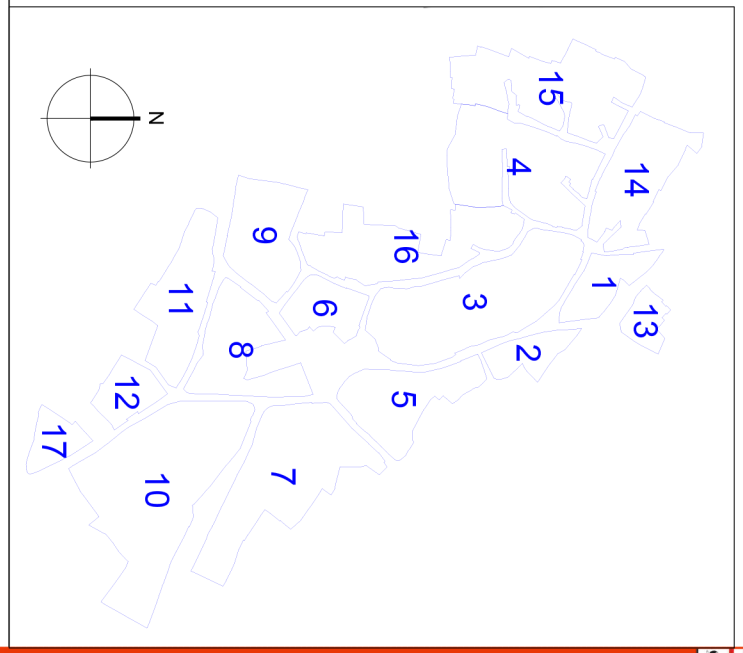

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

PROVINCIA DEL MEDIO CAMPIDANO

COMUNE DI SIDDI

TAV. **B**

scala

Data: Dicembre 2016

Piano Particolareggiato Centro di Prima ed Antica Formazione

NORME DI ATTUAZIONE

Progettisti

Dott. Ing. Sergio Serra

Dott. Ing. Mauro Madeddu

Arch. Marina Aragona

Dott. Arch. Roberta Serra

Arch. Giulia Floris

Coordinate:

E: 1495385,22

N: 4413532,75

Redatto

Verificato

Adozione **Approvazione** **Il Sindaco** **Il Segretario**

INDICE

Art. 1 - Obiettivo 3
Art.2 - Le unità di rilevazione. “Unità Edilizia” 3
Art.3 – Unità Edilizia o Unità d’Intervento 5
Art. 4 – Classificazione degli interventi di trasformabilità 5
ART. 5 - Categorie d’Intervento 8
5.1 A1 - Restauro Scientifico 8
5.2 A2 – Restauro e Risanamento Conservativo 9
5.3 A3 - Ristrutturazione Edilizia 10
5.4 A4 - Ristrutturazione edilizia corpi non originari 10
5.5 A5 -Reintegrazione architettonico ambientale per i corpi di fabbrica sostituiti e tipologicamente incompatibili 10
5.6 A6 - Nuova costruzione – Ruderi 11
5.7 A7 - Demolizione (Superfetazioni) 12
Art. 6. Disciplina esplicativa degli interventi 13
6.1 Manutenzione ordinaria 13
6.1.1 Opere interne 13
6.1.2 Opere esterne 13
6.2 Manutenzione straordinaria 14
6.3 Restauro e Risanamento Conservativo 14
6.4 Ristrutturazione edilizia 15
6.4.1 Ristrutturazione edilizia interna 15
6.4.2 Ristrutturazione edilizia globale 15
6.5 Nuova Costruzione 16
6.6 Demolizione 16
Art.7 - Parametri Urbanistici 16
7.1 Indici 16
7.2 L.R. 8/2015 art. 30 - Incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente 17
Art. 8 - Computo dei volumi e delle altezze 18
Art. 9 - Abaco delle Tipologie e Abaco dei Caratteri Costruttivi 18
9.1- Abaco delle Tipologie 19
9.2 - Abaco dei Caratteri Costruttivi 19
Art. 10 - Elaborati Tecnici di Progetto 20
Art. 11 - Prescrizioni Particolareggiate 21
11.1 Numero dei piani 21
11.2 Altezza 21

11.3 Coperture 22
11.4 Spessore dei corpi di fabbrica....22
11.5 Frazionamenti 22
11.6 Rimesse coperte o chiuse....22
11.7 Vincoli di affacci pubblici 22
11.8 Recinzioni 23
11.9 Rivestimenti 24
11.10 Infissi....24
11.11 Loggiati....24
11.12 Balconi 24
11.13 Allineamenti e fili fissi....24
11.14 Negozi e botteghe artigiane 24
11.15 Uffici pubblici e privati - servizi pubblici 25
11.16 Verde privato e cortili interni 25
11.17 Portali da conservare e realizzare....26
11.18 Opere di Sistemazione di Strade e piazze 26
Art. 12 - Caratteristiche costruttive e tecnologiche 27
Art. 13 - Profili Regolatori e Prescrizioni Speciali 29
Art. 14 - Destinazioni d'uso 29
Art. 15- Disposizioni Varie....30

Art. 1 - Obiettivo

Il Piano Particolareggiato per il Centro di antica e prima formazione di Siddi ha come finalità la regolazione dell'attività edificatoria mediante il dettato di una serie di norme e prescrizioni finalizzate alla salvaguardia del patrimonio storico-tradizionale esistente, al recupero dei valori ambientali ed architettonici del centro di antica formazione. Altro obiettivo è quello di ricostruire, mediante una serie di regole ed interventi prescrittivi, un assetto edilizio conforme a quello originario. Gli elementi prescritti dal piano, nella sua funzione attuativa del vigente P.U.C., sono rivolti alla pianificazione degli interventi di riqualificazione della specifica zona urbanistica mediante una serie di chiare regole per la tutela, la conservazione, il risanamento, il recupero e la ricostruzione dei manufatti al fine di una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente e la rigenerazione dello stesso.

Le presenti norme si applicano al centro di Antica e Prima Formazione.

Art.2 - Le unità di rilevazione. "Unità Edilizia"

Il Piano individua n.220 Unità di Rilevazione. Per ognuna di esse è stato eseguito un rilievo di dettaglio sul campo oltreché presso l'Ufficio Tecnico del Comune. Ciascuna unità è stata studiata e classificata secondo quanto indicato nel Protocollo d'Intesa tra la Regione Autonoma della Sardegna e il Ministero per i Beni e le attività culturali.

I corpi di fabbrica sono stati classificati come:

di valore storico

Classificazione degli edifici sulla base di:

- epoca di costruzione, qualora rilevabile;
- grado di conservazione;
- valore architettonico;
- individuazione tipologica.

Azioni ammissibili

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro conservativo
- ristrutturazione interna
- modifiche di destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto urbanistico

da riqualificare

Classificazione degli edifici sulla base di:

- epoca di costruzione, qualora rilevabile

- valore architettonico
- individuazione tipologica

Azioni ammissibili

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro conservativo
- ristrutturazione edilizia
- riqualificazione in coerenza con l'abaco tipologico, anche attraverso completamenti, eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico e prevedendo l'uso di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale.

alterati o di recente/nuova costruzione

Classificazione degli edifici sulla base di:

- epoca di costruzione, qualora rilevabile
- coerenza tipologica con il contesto
- presenza di alterazioni irreversibili
- presenza di elementi di pregio

Azioni ammissibili

- ristrutturazione edilizia
- eliminazione degli elementi incongrui con il contesto
- ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni o nuove edificazioni, con misure e regole atte a favorire la conservazione degli elementi identitari ancora leggibili o superstiti, comunque in coerenza con l'abaco tipologico
- modifiche di destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto urbanistico

Ruderi

Classificazione degli edifici sulla base di:

- epoca di costruzione, qualora rilevabile
- individuazione tipologica, qualora rilevabile

Azioni ammissibili

- ricostruzioni, preferibilmente secondo l'impianto e le forme originarie, qualora rilevabili.

Sono state analizzate inoltre nella consistenza dimensionale ed edificatoria ed in tutti gli elementi costruttivi quali tetti, loggiati, murature, particolari architettonici quali cornici, fregi, altri elementi decorativi, con lo scopo di accertare la sussistenza di elementi storico-tradizionali originari e verificare il loro grado di trasformazione e/o di sostituzione.

Art.3 – Unità Edilizia o Unità d'Intervento

Il P.P. individua ogni Unità Edilizia (o Unità di Intervento), che può configurarsi o come un singolo lotto o parte di esso o come il risultato di un accorpamento di lotti attigui.

Ogni Unità di Intervento, in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica esistenti, è inquadrata secondo classi di trasformabilità di modo che risulti immediato il grado di conservazione o di modificabilità, compatibilità o incompatibilità di ogni Unità con i caratteri originari dell'insediamento e la relativa classificazione con le azioni ammissibili (categorie di intervento).

All'interno di ogni Unità di Intervento il Piano particolareggiato prevede l'eventuale possibilità di inserimento di nuovi corpi di fabbrica e fornisce tutte le relative prescrizioni per ogni singola unità edilizia.

Nelle Tabelle Parametriche per ogni Unità di Intervento sono indicati:

- le superfici;
- i volumi esistenti e di progetto;
- le densità fondiarie esistenti e di progetto ;
- i rapporti di copertura esistenti.

Nelle Schede di rilievo delle Unità Edilizie sono indicati:

- planimetria catastale storica;
- planimetria del lotto;
- caratteri generali dei fabbricati;
- dati urbanistici del lotto;
- rilievo fotografici;
- prescrizioni corrispondenti;
- categorie di intervento dei corpi di fabbrica;
- tipologia edilizia di riferimento.

Art. 4 – Classificazione degli interventi di trasformabilità

All'interno di una singola Unità Edilizia possono sussistere, in relazione ai caratteri riscontrati dei singoli corpi di fabbrica, più classi di trasformabilità, ovvero il grado di conservazione o di modificabilità, in rapporto alla compatibilità di ciascuna con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che in fase di analisi si ritengono compatibili e coerenti con il tessuto storico tradizionale. Specificatamente si riconoscono le seguenti classi e gradi di trasformabilità:

A) Edifici di valore storico - Beni Identitari e monumentali - Corpi di fabbrica originari a conservazione integrale *(basso grado trasformabilità)*.

Per questi il P.P. ha riscontrato l'esistenza di caratteri costruttivi e tipologici originari che si sono mantenuti nella loro integrità e per i quali è richiesta la salvaguardia totale, Beni Identitari e monumentali**;** le categorie di intervento previste sono quelle previste nella categoria d'intervento **A1**, e comprendono *manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo, restauro scientifico e ristrutturazione interna*;

B) Edifici di valore storico - Corpi di fabbrica originari o con minime modifiche in cui si riconoscono i caratteri storico tradizionali *(basso grado di trasformabilità).*

Sono gli edifici tradizionali che, presentando caratteri costruttivi e tipologici originari, si sono mantenuti spesso nella loro integrità e costituiscono il tessuto storico più rappresentativo e non hanno subito nel tempo trasformazioni irreversibili. Per tali edifici il P.P. prevede le possibilità d'intervento specificate in **A1** e **A2:** *manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione interna e restauro conservativo, modifiche di destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio e* con il *contesto urbanistico.*

C) Edifici da riqualificare - Corpi di fabbrica tradizionali, modificati o ricostruiti in parte, che sono tipologicamente coerenti con il tessuto edilizio storico tradizionale *(medio grado di trasformabilità).*

Sono edifici tradizionali ma che sono stati in parte modificati, a cui sono stati accorpati nuovi volumi incompatibili per spessori e materiali ecc. o sopraelevazioni incongrue, coperture in lastre di cemento amianto ecc.; questa tipologia di edifici, spesso, risultano meglio conservati al piano terra.

In questi casi il P.P. impone quanto specificato nella categoria d'intervento **A3:** *manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia e la riqualificazione in coerenza con l'abaco tipologico, anche attraverso completamenti, eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico e prevedendo l'uso di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale.*

D) Edifici da riqualificare - Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili *(medio grado di trasformabilità).*

È il caso di edifici totalmente ricostruiti e pertanto non classificabili come *originari*, i cui caratteri tipologici e costruttivi non contrastano comunque con quelli storico-tradizionali.

In questi casi il P.P. impone quanto specificato nella categoria d'intervento **A4:** *manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia e la riqualificazione in coerenza con l'abaco tipologico, anche attraverso completamenti, eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico e prevedendo l'uso di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale.*

E) Edifici alterati o di recente /nuova costruzione - Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili *(alto grado di trasformabilità).*

Si tratta di corpi di fabbrica non originari di recente o nuova costruzione completamente incompatibili con l'ambiente urbano tradizionale per disposizione all'interno del lotto, tipologia costruttiva, ingombri, altezze e materiali ecc. In genere trattasi di casa isolata, di casa uni o bifamiliare con più piani, di edifici costruiti in arretramento rispetto ai fili dello storico tracciato viario, di edifici di grandi dimensioni, estranei in tutto al contesto ambientale. La categoria d'intervento prevista è **A5:** *manutenzione ordinaria, con interventi tesi a migliorarne l'inserimento nel contesto architettonico ambientale; ristrutturazione edilizia per eliminare gli elementi incongrui con il contesto e portare l'edificio ad una tipologia storico tradizionale; la demolizione parziale o totale e la ricostruzione solo con caratteri e materiali coerenti con la tipologia storico tradizionale di riferimento; modifiche di destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto urbanistico.*

F) Ruderi – nuove costruzioni *(alto grado di trasformabilità).*

Si tratta di edifici di valore storico tradizionale, completamente degradati e non più recuperabili **(Ruderi).** Per questi la categoria d'intervento prevista è **A6**: *ricostruzioni, preferibilmente secondo l'impianto e le forme originarie, qualora rilevabili.*

Qualora non siano più rilevabili le caratteristiche dei vecchi fabbricati perché nel tempo hanno subito nel crolli, o demolizioni totali ecc. tali da rendere il lotto libero, il P.P. prevede interventi di nuova costruzione come specificato nella categoria **A6:** *ricostruzioni secondo l'impianto tipologico di riferimento prescritto negli elaborati di piano particolareggiato.*

G) Demolizioni- Superfetazioni (alto grado di trasformabilità).

Per superfetazioni si intendono quei manufatti edilizi in genere di recente realizzazione che sono del tutto estranei per struttura, materiali e ubicazione all'organismo edilizio principale.

Si tratta generalmente di piccoli locali accessori come servizi igienici, verande, garage, depositi, tettoie, ecc. costruiti con materiali estranei alla tradizione locale e spesso precari. La loro presenza, in genere non è rilevabile catastalmente, determina una scorretta utilizzazione degli spazi liberi, recando pregiudizio al valore storico ambientale del centro di antica e prima formazione e costituendo ostacolo alla realizzazione delle previsioni di P.P. Per questi edifici il piano prevede quanto indicato nella categoria **A7**: *demolizione.*

ART. 5 - Categorie d'Intervento

All'interno di ciascuna Unità di Intervento o Unità Edilizia possono sussistere le seguenti categorie di intervento:

5.1 A1 - Restauro Scientifico

Tale tipologia d'intervento è riferita ad immobili aventi rilevante valore storico, architettonico e archeologico, in particolare si fa riferimento a tutti gli edifici e complessi di proprietà pubblica aventi almeno cinquanta anni e perciò sottoposti a tutela ai sensi della Legge D. Lgs 22 Gennaio 2004, n.42, nonché a quelli privati ritenuti meritevoli di notifica di rilevante importanza storica e architettonica ai sensi della stessa legge.
Per tutti questi edifici (e relative aree di pertinenza) qualunque intervento di trasformazione e cambio di destinazione d'uso deve essere preventivamente sottoposto al parere vincolante della Soprintendenza ai B.A.A.A.S.
In linea di massima gli interventi di restauro compatibili con l'importanza degli edifici, devono costituire un insieme di opere edilizie volte alla conservazione e al recupero funzionale nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, morfologiche, formali, distributive e statiche originali.
Sono pertanto consentiti:

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 di 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) **l'adeguamento degli impianti tecnologici** quali idrici, fognari ed elettrici dovrà essere realizzato nel rispetto dell'organismo architettonico nel suo complesso, senza alterare le capacità statiche di murature, solai, volte ecc., inoltre dovranno essere rimosse tutte le sovrastrutture e le superfetazioni di ogni genere estranee all'organismo originario e/o nocive sotto il profilo statico ed architettonico.

Gli interventi di consolidamento potranno essere sia del tipo puramente tradizionale con operazioni di sostituzione di parti di murature degradate con operazioni di cuciture (cuci-scuci), iniezioni consolidanti a base di leganti idraulici, intonaci di tipo innovativo compatibili con le strutture e le tecniche tradizionali. Gli

interventi saranno tali da non comportare la sostituzione delle strutture originarie. La sostituzione degli elementi originari sarà limitata e dovranno essere realizzati con elementi similari per forma, dimensione, natura e tecnica costruttiva a quelli originari.
Gli enti proprietari (pubblici e privati) di tali edifici, complessi e aree di pertinenza sono tenuti, ai sensi della Legge D. Lgs 22 Gennaio 2004, n.42, alla conservazione di tale patrimonio a propria cura e spese.
I progetti di restauro di tali edifici sono di competenza degli iscritti all'Ordine degli Architetti ai sensi del R.D. n°2537 del 1925 ad esclusione delle opere tecniche che possono essere affidate anche ad iscritti all'Ordine degli Ingegneri.

5.2 A2 – Restauro e Risanamento Conservativo

Tale tipologia d'intervento è riferita a quei corpi di fabbrica che, presentando caratteri costruttivi e tipologici originari che si sono mantenuti nella loro integrità, costituiscono il tessuto storico più rappresentativo e meglio conservato dell'antico abitato di Siddi.
Per questi edifici è richiesta la salvaguardia attraverso interventi di *Restauro e risanamento conservativo* 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.
Sono consentite trasformazioni interne che non prevedano sostituzioni di parti strutturali e non modifichino le facciate e coperture ma siano finalizzate esclusivamente ad una migliore distribuzione e funzionalità degli ambienti interni, in ogni caso le modifiche interne non possono comportare aumenti di volume e di superficie ad eccezione di quanto previsto negli elaborati del presente P.P.
Per questo tipo di edifici classificati dal Piano non sono consentite demolizioni dei corpi di fabbrica originari.
Sono consentite, dove previsto dagli elaborati del piano, la demolizione delle superfetazioni e delle eventuali parti incongrue rispetto all'impianto originario.
Per questo tipo di edifici sono consentite modifiche di destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto urbano.
Tutti gli interventi avranno come fine la conservazione ed il ripristino formale ed architettonico del bene in tutti suoi aspetti con i seguenti interventi: il recupero ed i risanamento delle parti strutturali degradate, il ripristino delle facciate interne ed esterne con particolare riguardo agli aspetti architettonici tradizionali; il recupero/conservazione della organizzazione distributiva interna; il ripristino/ricostruzione/sostituzione delle parti strutturali degradate (murature portanti, archi, coperture solai, scale) non recuperabili, senza modificare quote o ubicazione, con tecniche e materiali tradizionali compatibili con l'esistente; l'inserimento degli impianti tecnici ed igienico sanitari nel rispetto di quanto sopra detto.

Per tutti gli interventi di consolidamento e recupero si dovranno usare materiali e tecniche coerenti con l'esistente facendo particolare riferimento all'abaco dei caratteri costruttivi ed ai Manuali di recupero dei centri storici pubblicati dalla Regione Sardegna.
Le opere previste al presente articolo sono soggette ad autorizzazione comunale.

5.3 A3 - Ristrutturazione Edilizia

Sono edifici tradizionali ma che sono stati in parte modificati, a cui sono stati accorpati nuovi volumi incompatibili per spessori e materiali ecc. o sopraelevazioni, coperture in cemento amianto ecc. in questi casi il P.P. ne impone la ristrutturazione edilizia. Sono edifici che hanno subito spesso un elevato grado di trasformazione pur conservando un discreto valore storico tradizionale. Per questi potranno eseguirsi i seguenti interventi Ristrutturazione Edilizia con "*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.*"
Per tali immobili oltre alle operazioni indicate in **(A1) e (A2),** sono consentite: la ristrutturazione globale del complesso edilizio con la modifica e l'inserimento di nuovi i elementi strutturali sia delle partiture orizzontali e che verticali; la ridefinizione degli aspetti formali e tipologici ed architettonici dell'edificio e delle facciate esterne secondo quanto prescritto per ogni singola unità edilizia; gli interventi di ampliamento di superficie coperta o di aumento di volume sono consentiti *dove espressamente prescritto negli elaborati di progetto del presente P.P.*; accorpamento di lotti contigui, allo scopo di migliorare la funzionalità degli alloggi; variazioni anche totali nel cambio di destinazione d'uso purché le funzioni siano compatibili con la zona omogenea.
Le opere indicate nel presente articolo sono soggette a concessione edilizia.

5.4 A4 - Ristrutturazione edilizia corpi non originari

È il caso di edifici totalmente o in gran parte ricostruiti e pertanto non classificabili come originari, i cui caratteri tipologici e costruttivi non contrastano comunque con quelli storico-tradizionali. Per tale categoria sono consentite tutte le opere di cui alla categoria **A3**;

5.5 A5 -Reintegrazione architettonico ambientale per i corpi di fabbrica sostituiti e tipologicamente incompatibili

Si tratta di corpi di fabbrica non originari e completamente incompatibili con l'ambiente urbano tradizionale per disposizione all'interno del lotto, tipologia costruttiva, ingombri, altezze e materiali ecc. In genere trattasi di casa isolata, di casa uni o bifamiliare o con più piani, di edifici costruiti in arretramento rispetto ai fili dello storico tracciato viario, di edifici di grandi dimensioni estranei in tutto al contesto ambientale.
Per tali edifici il presente P.P. prevede:

- la semplice manutenzione ordinaria; la ristrutturazione edilizia per portare l'edificio ad una tipologia storico tradizionale;
- la demolizione (pur non essendo stata indicata negli elaborati) parziale o totale e la possibilità di realizzare la nuova volumetria in modo coerente con la tipologia storico tradizionale di riferimento.

Gli interventi di manutenzione ordinaria saranno tesi a migliorarne l'inserimento nel contesto architettonico ambientale e pertanto sono obbligatorie nel rilasciare nulla osta per tali costruzioni le seguenti prescrizioni:

- infissi in legno, o in alluminio simil legno;
- intonaci tradizionali e colori secondo le indicazioni dell'abaco.

5.6 A6 - Nuove costruzioni – Ruderi

L'intervento di nuova costruzione consiste nella realizzazione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare le prescrizioni del P.P. per quanto attiene la tipologia e per l'ubicazione plani-volumetrica della singola Unità edilizia.

L'intervento comprende anche l'ampliamento delle superfici utili e dei volumi; le sopraelevazioni di parti o di tutto il corpo di fabbrica in senso verticale.

Le distanze tra il confine e le pareti finestrate delle nuove costruzioni saranno quelle del Codice Civile.

Per questi le regole costruttive sono stabilite dai vincoli di allineamento, di spessore dei corpi di fabbrica e del numero di piani, delle altezze, e di volume della tipologia di riferimento. Si dovranno rispettare le altezze e gli allineamenti dei fabbricati limitrofi e l'ingombro planivolumetrico indicato negli elaborati grafici e i caratteri architettonici degli edifici di valore storico al contorno.

Sono vietati i materiali e finiture in contrasto con l'edificato storico. Si prescrive : l'uso della muratura in pietra vista secondo la tradizione costruttiva locale o la muratura portante in elementi di laterizio e non intonacati e frattazzati e colorati secondo abaco dei colori; l'uso, in generale, dei solai di copertura in legno e manto di copertura in coppi tipo sardo.

Per le nuove costruzioni dovranno essere declinati tutti i particolari della costruzione, quali i prospetti, le partiture degli infissi, i particolari costruttivi, che dovranno uniformarsi al tessuto edilizio storico al contorno.

Potranno essere demolite e ricostruite parti di volumi ubicati in maniera incongrua e riposizionati in maniera coerente con il sistema tipologico di riferimento, secondo quanto riportato negli elaborati per ogni unità edilizia.

Potranno essere inserite volumetrie di corpi accessori a servizio della casa a corte (passo carraio coperto, cantine, locali per il forno a legna, legnaie coperte, vecchie stalle, ecc.) secondo le indicazioni planivolumetriche degli elaborati del P.P. della singola unità edilizia.

Ruderi

Si tratta spesso di edifici di valore storico tradizionale, completamente degradati e non più recuperabili di cui è difficile, a volte, recuperare nella sua globalità l'impianto tipologico. Per questi il P.P. prescrive la ricostruzione, preferibilmente secondo l'impianto e le forme originarie, qualora rilevabili, e comunque, se non rilevabile, secondo quanto prescritto per le nuove costruzioni e riportato negli elaborati per l'unità edilizia.
Qualora siamo presenti elementi pregio, quali archi , loggiati, cornici e modanature non è permessa la demolizione ma si procederà col metodo del cuci - scuci al fine del recupero e della salvaguardia.

5.7 A7 - Demolizione (Superfetazioni)

Per superfetazioni si intendono quei manufatti edilizi in genere di recente realizzazione che sono del tutto estranei per struttura, materiali e ubicazione rispetto all'organismo edilizio principale.
Si tratta generalmente di piccoli locali accessori come servizi igienici, verande, garage, depositi, tettoie, ecc. costruite con materiali estranei alla tradizione locale e spesso precari.
La loro presenza in genere non è rilevabile catastalmente, determina una scorretta utilizzazione degli spazi liberi, recano pregiudizio al valore storico ambientale del centro di antica e prima formazione e costituisce ostacolo alla realizzazione delle previsioni di P.P.
Per i corpi di fabbrica individuati, in demolizione, il piano prevede la completa demolizione. Questa categoria non si configura quasi mai come categoria autonoma, ma si trova all'interno di lotti con altre unità edilizie con altra caratterizzazione.

Art. 6. Disciplina esplicativa degli interventi

6.1 Manutenzione ordinaria

Fermo restando quanto disposto dal D. Lgs 22 Gennaio 2004, n.42 nonché i disposti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 (*Legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 3*1) Testo unico sull'edilizia, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare e/o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
In particolare si configurano come interventi di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

6.1.1 Opere interne

- pulitura o rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni;
- riparazione e sostituzione, parziale o globale, dei pavimenti;
- riparazione e sostituzione degli impianti tecnologici esistenti (impianto di riscaldamento, elettrico, fognario, idraulico, di ventilazione) purché queste opere non comportino la creazione di nuovi volumi e siano di entità tale da non modificare in modo irreversibile elementi o parti dell'organismo edilizio.

6.1.2 Opere esterne

- pulitura delle facciate;
- tinteggiatura delle stesse senza modifica dei colori e dei caratteri chimico-fisici degli strati di finitura esistenti;
- ripresa parziale dei rivestimenti e degli intonaci esistenti senza modifica dei caratteri tecnologici e fisico-chimici di quelli esistenti e comunque secondo quanto indicato nell'abaco dei caratteri costruttivi;
- pulitura, tinteggiatura, riparazione o sostituzione degli infissi e serramenti esistenti senza modica dei materiali e del disegno degli stessi, il tutto con riferimento a quanto riportato nell'abaco dei caratteri costruttivi;
- riparazione e sostituzione dei soli manti di copertura dei tetti senza modifica dei materiali esistenti, delle soluzioni tecnologiche - costruttive esistenti. È consentita l'impermeabilizzazione e la coibentazione con le soluzioni tecnologiche moderne;
- riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali nonché di comignoli esistenti senza modifica di posizione, forma e dimensioni;
- tinteggiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali impiegati, della posizione, della forma e delle dimensioni;

- riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modifiche dei materiali, delle forme, del disegno e delle modalità di posa in opera.

6.2 Manutenzione straordinaria

Costituiscono intervento di manutenzione straordinaria tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali fatiscenti 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.

In particolare si configurano come interventi di manutenzione straordinaria tutte le opere di:

- 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'unità edilizia di intervento;
- demolizione e ricostruzione di tramezzi interni compatibilmente con la conservazione dei caratteri fondamentali dell'unità edilizia così come riconosciuti nelle presenti norme;
- totale rifacimento degli intonaci esterni, da attuarsi nel rispetto dei caratteri chimico-fisici degli intonaci esistenti nonché del loro colore, sempreché non siano presenti motivi decorativi riconosciuti come tradizionali. In quest'ultimo caso le opere rientrano negli interventi di restauro conservativo;
- rifacimento delle recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne, anche con materiali e tecnologie nel pieno rispetto della tipologia e dei particolari architettonici, come individuati negli appositi abachi allegati alla presente normativa. È consentita limitatamente al rifacimento delle coperture la completa sostituzione della struttura portante (orditura principale e secondaria, tavolato/incannucciato) senza mutamento dello schema statico esistente onde non modificare l’organismo strutturale dell’edificio;
- rifacimento, ampliamento e/o integrazione dei locali per servizi igienico-sanitario o tecnologici, sempreché tali opere non alterino l'unità edilizia nelle proprie e intrinseche caratteristiche.

Per tali interventi è richiesta l’autorizzazione.

L’intervento di manutenzione può riguardare anche un intervento parziale del o dei fabbricati presenti nel lotto dell’unita edilizia.

Anche per questo tipo d’intervento sia dall'abaco dei caratteri costruttivi e che dai Manuali del recupero dei centri storici della Sardegna si desumeranno tutti gli elementi ai fini di un corretto intervento di manutenzione straordinaria, che dovrà obbligatoriamente prevedere il mantenimento dei caratteri tecnico costruttivi originari.

6.3 Restauro e Risanamento Conservativo

Per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono quelli 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, distributivi e del sistema tecnologico e morfologico dell'organismo edilizio stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

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 edilizio stesso.
Dall'abaco dei caratteri costruttivi e dai Manuali del recupero dei centri storici della Sardegna si desumeranno tutti gli elementi ai fini di un corretto intervento di restauro e risanamento conservativo, il quale dovrà obbligatoriamente prevedere il mantenimento dei caratteri e tecniche costruttive originari.

6.4 Ristrutturazione edilizia

Sono **"**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 ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica**"** (Art. 3 Testo Unico n.380 DPR 6/6/2001) dove previsto dal Piano Particolareggiato.
La ristrutturazione edilizia si configura come:

6.4.1 Ristrutturazione edilizia interna

Comprende le seguenti tipologie di intervento:

- sostituzione delle strutture orizzontali;
- rifacimento delle strutture di collegamento verticale e/o inserimento di nuove strutture di collegamento;
- unione di locali interni appartenenti alla stessa unità immobiliare o a più unità immobiliari anche mediante aperture in breccia praticate nei setti murari interni;
- inserimento di nuovi impianti tecnologici;
- riorganizzazione dei locali interni.

Le opere, in qualunque caso, saranno vincolate al mantenimento dell'assetto distributivo generale dell'organismo edilizio, come rilevato in sede di progettazione esecutiva e, naturalmente della volumetria esistente.

6.4.2 Ristrutturazione edilizia globale

Comprende, unitamente agli interventi previsti per la ristrutturazione interna, le seguenti opere:

- modifica dei fronti esterni nel rispetto degli elementi costruttivi e morfologici esistenti di valore storico-tradizionale;

- rifacimento delle strutture di copertura senza variazione alcuna della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva, del tipo di materiali, dei particolari architettonici;
- 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 edilizi contigui e coerentemente con l'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio come rilevato nello stato di fatto.

6.5 Nuove Costruzioni

È la categoria di intervento prevista laddove si procede all'inserimento di nuovi fabbricati nei seguenti casi:

- raddoppio in altezza di corpi di fabbrica esistenti;
- ampliamento, anche non in adiacenza, di fabbricati esistenti su un lotto già edificato;
- costruzione totalmente ex novo in lotti vuoti, anche se divenuti tali a seguito di demolizione;

Tale categoria di intervento è subordinata all'applicazione puntuale di tutte le regole e i limiti previsti ed indicati negli elaborati del P.P.

6.6 Demolizione

Per interventi di demolizione si intende in genere qualsiasi volume edilizio o superficie in piano esistenti demolizione che può riguardare un intero edificio o parti di esso, nonché opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo.

Nel caso di crollo per cause di naturali di vetusta o per altre cause degli edifici tradizionali, questi dovranno essere ricostruiti secondo le prescrizioni del presente piano ed comunque prescritta la fedele ricostruzione del volume demolito.

Art.7 - Parametri Urbanistici

7.1 Indici

Dall’indagine sulla consistenza edilizia nel centro di antica e prima formazione emerge una distribuzione della volumetria fondiaria alquanto disomogenea, portando l’indice fondiario a variare sensibilmente tra le varie Unità Edilizia. La varietà degli indici ha determinato il costruito storico e pertanto non viene assunto alcun indice fondiario medio massimo per il controllo dell’edificazione che sarà regolato dall’insieme delle norme.
Si assume pertanto come parametro di copertura massimo 0,50 e l’altezza massima di 7,50 m (da misurarsi all’intradosso dell’ultimo solaio alla linea di gronda).

Sono ammesse le tolleranze rispetto a quanto indicato nei planivolumetrici del 15% per l'ubicazione planimetrica del volume consentito.
Sono ammesse anche, quando adeguatamente dimostrate e motivate e successivamente approvate dalla Amministrazione, variazioni alla tipologia di riferimento su proposta del proprietario.

7.2 L.R. 8/2015 art. 30 - Incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente

1. È consentito, nel rispetto delle condizioni previste dal presente capo, l'incremento volumetrico degli edifici esistenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B, C, D, E, F e G.
2. Nella zona urbanistica A l'incremento volumetrico può essere realizzato unicamente negli edifici che non conservano rilevanti tracce dell'assetto storico e che siano in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto, previa approvazione di un Piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale ed esteso all'intera zona urbanistica o previa verifica di cui all'articolo 2 della legge regionale 4 agosto 2008, n. 13 (Norme urgenti in materia di beni paesaggistici e delimitazione dei centri storici e dei perimetri cautelari dei beni paesaggistici e identitari), e successive modifiche ed integrazioni. Gli interventi sono ispirati al principio dell'armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto e possono determinare, per ciascuna unità immobiliare, un incremento volumetrico massimo del 20 per cento del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 70 metri cubi."
3. Nelle zone urbanistiche B e C l'incremento volumetrico può essere realizzato, per ciascuna unità immobiliare, nella misura massima:

- *a) del 20 per cento del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 90 metri cubi, nei comuni inclusi negli ambiti di paesaggio costieri che non hanno adeguato il piano urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale;*
- *b) del 30 per cento del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 120 metri cubi, nei comuni che hanno adeguato il piano urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale e nei comuni non inclusi negli ambiti di paesaggio costieri.*

4. Nei casi previsti dal comma 3 è concesso un ulteriore incremento volumetrico del 5 per cento del volume urbanistico esistente, con conseguente proporzionale aumento della soglia volumetrica massima, nelle seguenti ipotesi alternative:

- *a) l'intervento determini l'efficientamento energetico dell'intera unità immobiliare, nel rispetto dei parametri di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva n. 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), e successive modifiche ed integrazioni;*
- *b) l'intervento includa soluzioni finalizzate alla riduzione degli effetti delle "isole di calore", inclusa la realizzazione di tetti verdi e di giardini verticali;*
- *c) l'intervento includa soluzioni per il riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue.*

5-6-7. omissis

8. Nella zona urbanistica A, nonché nelle zone urbanistiche B e C e negli edifici con destinazione residenziale legittimamente realizzati in altre zone urbanistiche, è altresì consentito l'incremento volumetrico, non cumulabile con quelli previsti dai commi 2, 3 e 4, necessario a garantire la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili, nella misura massima, per ciascuna unità immobiliare, di 120 metri cubi. "

La presente Norma potrà esser applicata, fino al suo scadere, a quelli edifici classificati dal presente Piano Particolareggiato come fabbricati non originari e completamente incompatibili con l'ambiente urbano tradizionale individuati negli elaborati grafici con categoria d'intervento **A5**.

Art. 8 - Computo dei volumi e delle altezze

Per il computo dei volumi e delle altezze si richiama il disposto dello Art. 4 del D.P.G.R. 9743.271 dell'1/8/1977. (Art.4 del D. Ass.EE. LL.F.U. 2266/U). (

Per quanto concerne il computo dei volumi da realizzare è consentito detrarre quello corrispondente a:

- I passi carrai coperti purché la loro larghezza non superi i metri 3,00 (in tal caso sarà computato il volume della parte eccedente tale limite);
- I porticati ed i loggiati aperti (lolla) purché la loro profondità non superi i metri 2,50 (in tal caso sarà computato il volume della parte eccedente tale limite);

Art. 9 - Abaco delle Tipologie e Abaco dei Caratteri Costruttivi

Il presente P.P. adotta l'Abaco delle Tipologie e l'Abaco dei Caratteri Costruttivi per definire il sistema delle regole edilizie da adottare per il controllo della ristrutturazione edilizia e della nuova costruzione Poiché tali abachi racchiudono l'insieme delle possibili situazioni riferite all'edilizia storico-tradizionale, il Progettista dovrà individuare all'interno dell'Abaco l'insieme degli elementi che meglio si adattano allo stato di fatto dell'Unità di Intervento in oggetto ed evidenziare e motivare le eventuali trasformazioni che, in ogni caso dovranno corrispondere ad elementi riconoscibili negli Abachi.

Il presente P.P. adotta quanto riportato nei manuali del recupero dei centri storici pubblicato nel sito della Regione Sardegna – Assessorato agli Enti Locali, Finanza e Urbanistica – Direzione

generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, in collaborazione con l'Università di Cagliari - Dipartimento di Architettura e con l'Università di Sassari:
Il manuale dovrà essere uno strumento di riferimento per il progettista di tutti gli interventi edilizi (manutenzione ordinaria e straordinaria, ecc. …) da realizzarsi all'interno del centro matrice.

9.1- Abaco delle Tipologie

La struttura dell'Abaco tipologico è derivata dall'adozione di una tipologia riconosciuta come originaria per il comune di Siddi e alla quale l'intervento dovrà obbligatoriamente adeguarsi.
Il presente P.P. adotta quanto riportato nello Studio di coordinamento per i Piani Particolareggiati dei Centri Storici dell'Unione dei Comuni della Marmilla per quanto attiene alle tipologie edilizie; (Tav. n. 13)
Pertanto:

- i fabbricati verranno organizzati attorno ad una corte (con l'eventuale inserimento di un palazzetto a due piani sul filo strada) con disposizione sul fondo lotto o trasversalmente al lotto, sì da creare (in quest'ultimo caso) una doppia corte;
- gli ambienti residenziali ad uso "giorno" e "notte" preferibilmente andranno esposti a SUD (SUD-EST, SUD-OVEST) con esclusione della esposizione a Nord(Nord-Est, Nord-Ovest), che sarà riservata ai soli fabbricati non residenziali ed eventualmente ai locali di servizio dei fabbricati residenziali o comunque a casi ben consolidati e difficilmente risolvibili dell'edilizia storica; la facciata rivolta a Nord avrà comunque una superficie finestrata molto ridotta;
- sono vietate sopraelevazioni (o nuovi fabbricati) che comportino l'apertura di vedute sui lotti vicini o l'oscuramento di questi ultimi mediante ombre portate che superino il 20% della superficie del lotto stesso o il 40 % delle facciate finestrate. L'ombra è da calcolarsi per raggio di incidenza a 45°;
- la distanza minima tra pareti finestrate che si fronteggino all'interno di un lotto è di 6 m al Piano Terra e di 8 m al Primo Piano, salvo diverse prescrizioni contenute nell'Abaco;
- dove la larghezza del lotto sulla strada lo consenta, deve sempre prevedersi un passo carrabile;
- la distanza minima dei loggiati al Piano Terra dal muro di confine è di 3 m; per loggiati che si fronteggiano nello stesso lotto tale distanza è di 6 m.

9.2 - Abaco dei Caratteri Costruttivi

L' Abaco dei caratteri costruttivi riunisce un insieme di criteri orientativi e prescrittivi per la progettazione degli interventi previsti nella presente normativa. Il sistema di riferimenti e prescrizioni si applica all'intervento sui fabbricati originari e altresì sulle nuove costruzioni e ristrutturazioni. Le finalità sono quelle di fornire agli Organi Tecnici Comunali un'ampia casistica costruttiva utile alla valutazione dei progetti, in modo che gli interventi non comportino più

modificazioni distruttive o soluzioni incompatibili con l'ambiente e che l'attività edificatoria nella specifica zona urbanistica possa procedere secondo criteri di omogeneità costruttiva e progettuale.

Anche per i caratteri costruttivi il presente P.P. adotta quanto riportato nei manuali del recupero dei centri storici pubblicato nel sito della Regione Sardegna – Assessorato agli Enti Locali, Finanza e Urbanistica – Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, in collaborazione con l'Università di Cagliari - Dipartimento di Architettura e con l'Università di Sassari.

Il presente P.P. adotta quanto riportato nello Studio di coordinamento per i Piani Particolareggiati dei Centri Storici dell'Unione dei Comuni della Marmilla per quanto attiene ai Caratteri Costruttivi. (Tav. n. 14)

Art. 10 - Elaborati Tecnici di Progetto

Ai fini del rilascio di concessioni o autorizzazioni è fatto obbligo al proprietario o chi abbia titolo ai sensi dell'Art. 11 (L) - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 4, commi 1, 2 e 6; legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39, comma 2), nel richiedere al Sindaco la concessione di edificare di corredare la domanda di concessione o autorizzazione con i seguenti elaborati:

- planimetria catastale storica;
- planimetria catastale aggiornata dell'Unità oggetto dell'intervento, dalla quale si evinca il contorno urbanistico (lotti confinanti e adiacenti sul fronte strada);
- relazione storico-tecnica contenente tutte le informazioni disponibili circa la formazione e le trasformazioni dell'organismo edilizio, come desunte dalla consultazione catastale, da archivi storici, da foto d'epoca e attuali, dalle analisi e ricerche sul campo, dal rilievo dettagliato delle strutture edilizie, della tipologia, dei caratteri costruttivi e quanto altro occorrente per ricostruirne l'origine, la storia evolutiva, le modificazioni temporali, la consistenza attuale di tutti gli elementi architettonici tradizionali riscontrati;
- rilievo sommario dello stato di fatto al contorno dell'organismo edilizio, con rappresentazione dei corpi di fabbrica contigui all'unità interessata in scala non inferiore a 1:200, in planimetria ed alzato, con indicati il numero dei piani e il rilievo fotografico;
- rilievo architettonico dell'intero lotto interessato a varie scale a partire da 1:100, comprendente piante, sezioni e prospetti, l'indicazione dei fabbricati o parti di essi che risultino costruiti secondo forme e materiali originari-storico-tradizionali, dei particolari costruttivi (portali, cornici, fregi, coperture, elementi in pietra o mattoni, ecc.) e della corrispondente documentazione fotografica.
- elaborati grafici di progetto rappresentati in scala non inferiore a 1:100 per le piante e non inferiore a 1:50 per i prospetti, disegno particolareggiato del fronte strada interessante l'intervento, in scala non inferiore a 1:200, raffigurante i prospetti e le caratteristiche architettoniche del fabbricato

interessato e di un certo numero degli altri fabbricati adiacenti, per uno sviluppo sufficiente a valutare l'inserimento ambientale che verrà proposto; ovvero scorcio fotografico a colori, in fotografie del formato minimo cm 9 x 13, unite a nastro del tratto di strada interessato dall'intervento, per lo stesso sviluppo di cui al punto precedente;

- particolari costruttivi degli eventuali portali, cornici, fregi, coperture con indicazione grafica degli elementi necessari per lo smaltimento delle acque piovane, elementi in pietra e/o mattoni, ecc. È prescritta altresì la rappresentazione in scala adeguata dei particolari costruttivi che si intendono adottare unitamente ad un prospetto-sezione.
- dimostrazione analitica delle superfici e volumi esistenti e di progetto.

L'Ufficio tecnico comunale e/o la Commissione edilizia possono richiedere caso per caso integrazioni agli elaborarti previsti nelle presenti norme, quali coloriture dei prospetti, evidenziazioni mediante retinature etc.

L'Amministrazione Comunale non è tenuta al rilascio di concessioni e/o autorizzazioni per interventi nei quali siano previste demolizioni totali o parziali di fabbricati storico tradizionali integri anche se non indicati esplicitamente nelle tavole di progetto (per omessa rilevazione) quando la loro esistenza è comprovata dalla documentazione fotografica e grafica allegata alla domanda di concessione o autorizzazione, o comunque comprovata e nota attraverso fonti dirette o indirette.

Art. 11 - Prescrizioni Particolareggiate

11.1 Numero dei piani

È fatto assoluto divieto di sopraelevazioni oltre il 2° piano: i corpi di fabbrica dovranno pertanto articolarsi al solo piano terra oppure al piano terra più il 1° piano.
È altresì vietata qualsiasi forma di illuminazione (mediante lucernari o abbaini che non siano complanari con il tetto) e di utilizzo dei sottotetti con altezza interna al colmo inferiore ai mt. 2,00.
In lotti situati su terreni naturali con pendenza superiore al 20% è consentita la realizzazione di un locale seminterrato nel rispetto delle seguenti condizioni:

- altezza interna non superiore ai m. 2,40;
- proiezione planimetrica contenuta dentro il sedime dell'edificio nella porzione a valle;
- superficie non eccedente il 50% del sedime stesso;
- altezza della parte fuori terra non eccedente 40 cm.(a monte) dall'estradosso del solaio al piano terra.
- Il locale seminterrato avrà destinazione esclusivamente non residenziale ed è vietata la comunicazione verticale con il piano terra: l'accesso dovrà pertanto essere indipendente.

11.2 Altezza

Per i nuovi corpi di fabbrica articolati al solo piano terra: minimo 2,70 m (vano interno), per i corpi di fabbrica articolati su due livelli minimo 5,60 m, max 7,50 m.
Le altezze degli edifici comunque non possono superare le altezze degli edifici di valenza storica al contorno.
Nel caso di terreno acclive, l'altezza dovrà essere valutata sul prospetto a monte del corpo di fabbrica.
Gli interventi di variazioni di altezza sono indicati negli elaborati grafici del P.P.

11.3 Coperture

Le coperture dovranno essere realizzate a tetto a doppia falda di pendenza non inferiore al 35%, o falda unica per i loggiati e fabbricati accessori, non sono consentite falde irregolari o falde sfalsate, secondo i criteri e le regole prescritte dall'Abaco. La copertura piana non è consentita. La copertura a tetto dovrà essere eseguita con tegole laterizie (coppi).

11.4 Spessore dei corpi di fabbrica

da 3,00 a 6,50 metri se addossati ad un lato cieco del recinto
da 4,50 a 10,50 metri se esiste il riscontro d'aria.

Riduzione dei valori massimi di spessore o l'imposizione di valori specifici potranno aversi compatibilmente con l'esigenza di rispettare allineamenti, linee di colmo preesistenti.

11.5 Frazionamenti

È fatto divieto, in generale, di frazionare le Unità di Intervento, con esclusione di quelle nelle quali le volumetrie eccedano i 700 mc.: in tal caso comunque, permane il divieto di divisione fisica della corte mediante recinzione. In tutti i casi i caratteri tipologici delle unità derivanti dal frazionamento dovranno essere compatibili con le prescrizioni dell'Abaco.

11.6 Rimesse coperte o chiuse

È fatto obbligo di individuare nell'Unità di Intervento in progetto, volumi chiusi o coperti da destinare ad almeno 1 posto macchina, di cui va dimostrata la fruibilità. Nel caso in cui la fruibilità risulti impedita, il posto macchina va individuato nella superficie scoperta.

11.7 Vincoli di affacci pubblici

È fatto divieto assoluto di procedere a trasformazioni distruttive dello stato di fatto che contrastino con le prescrizioni, regole e vincoli riportati nel presente P.P.

Ogni concessione o autorizzazione sarà subordinata al restauro e/o ripristino degli elementi costruttivi riconosciuti e classificati storico tradizionali (con particolare riguardo ai portali, murature di recinzione ecc.).

11.8 Recinzioni

Le recinzioni prospicienti le vie pubbliche dovranno avere un'altezza non inferiore ai 2,00 metri ed essere in muratura intonacata oppure in pietra a vista locale. Dovrà, in ogni caso, essere rispettata la tipologia originaria della recinzione ove esiste e ripristinata e restaurata con forme e materiali e tecniche costruttive storico tradizionali proprie del comune di Siddi, il tutto secondo l'abaco dei caratteri costruttivi.
È fatto divieto di coprire i muri di recinzione in sommità con tegole laterizie e simili; nel caso di recupero e conservazione di murature tradizionali esistenti, sono consentite anche finiture intonacate, sempre nel rispetto, nel caso di affaccio pubblico, delle indicazioni dell'abaco dei caratteri costruttivi.

11.9 Rivestimenti

I rivestimenti dovranno essere realizzati mediante intonaco, con esclusione di tutti gli altri tipi di materiali. Sono vietati: gli intonaci a “macchia di leopardo”, a effetto spugnato o anticato o simili, il placcaggio con elementi lapidei, ceramici o simili, la stilatura dei giunti dovrà essere a raso pietra;

11.10 Infissi

Gli infissi dovranno essere costruiti in legno riproducendo le tipologie delle finestre della tradizione locale e secondo l’abaco dei caratteri costruttivi per le categorie d’intervento A1 e A2. Per le altre categorie d’intervento è consentito, per la costruzione degli infissi, l’alluminio con le venature e colori del legno (simil legno) riproducendo la tipologia locale.

11.11 Loggiati

È ammessa la costruzione di nuovi loggiati, ove indicato negli elaborati del P.P., sui prospetti principali interni al lotto a condizione che la loro superficie non ecceda il 50% dello sviluppo della facciata per edifici articolati al solo piano terra ed il 30% per edifici a due piani.

11.12 Balconi

È consentita la realizzazione di balconi, purché la tipologia di riferimento li contempli, con ringhiera in ferro, il loro aggetto non deve eccedere i 40 cm e possono avere uno sviluppo laterale non superiore ai 20 cm per parte rispetto all'infisso corrispondente.

11.13 Allineamenti e fili fissi

Per ovviare però a casuali errori grafici o di mappa o per tener conto dello stato di fatto, l’Ufficio Tecnico può imporre o consentire la rettifica di allineamenti e modificare l’ubicazione dei corpi di fabbrica in avanzamento o in arretramento rispetto ai fili previsti dal piano. La soluzione adottata deve garantire un risultato tecnico razionale e una composizione equilibrata, nel rispetto del tessuto urbanistico storicamente definito, tenuto conto soprattutto delle indicazioni degli antichi allineamenti che sono stati riportati negli elaborati di piano e che pertanto possono essere recuperati, previo parere favorevole dell’Ufficio Tecnico.

11.14 Negozi e botteghe artigiane

Nei casi in cui esistano o siano consentiti negozi e/o botteghe artigiane, gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- i locali devono avere un accesso alla via pubblica diretto o tramite la corte;

- la trasformazione dello schema distributivo per le nuove funzioni deve tener conto dell'articolazione dell'impianto tipologico originario;
- i vani d'ingresso e le vetrine devono rispettare i partiti architettonici dei prospetti;
- gli elementi decorativi esterni e di arredamento del vano d'ingresso devono armonizzarsi con i materiali di prospetto dell'edificio;
- le vetrine, le insegne, le luci che si proiettano sull'esterno devono essere realizzate con materiali e colori che non turbino gli equilibri ambientali dell'area interessata.

Per le botteghe artigiane è in ogni caso richiesta la compatibilità con la residenza previa autorizzazione dei competenti uffici di igiene e della Polizia Urbana in merito a rumori molesti, polvere inquinante di lavorazione, fumi, scarico di acque inquinanti e di oli.
In prossimità dei negozi e botteghe artigiane si prescrive una apposita regolamentazione della sosta per le operazioni di carico e di scarico in ore e in giorni che non determinino pregiudizio per la circolazione nel centro storico, caratterizzato soprattutto da destinazione residenziale.

11.15 Uffici pubblici e privati - servizi pubblici

Salvo particolare deroga per gli uffici pubblici, nel centro storico gli Uffici (pubblici o privati) possono essere autorizzati secondo le presenti norme:
Nei casi in cui la destinazione dell'edificio è in prevalenza residenziale gli uffici possono occupare l'intera Superficie utile.
Alla destinazione ad uffici deve inoltre corrispondere una superficie per parcheggio, dimensionata secondo legge, entro un raggio di influenza accettabile.
Le aree destinate o già utilizzate per servizi pubblici devono essere impegnate esclusivamente per opere di urbanizzazione secondaria (scuole, ambulatori, edifici per il culto, uffici della pubblica amministrazione, mercato rionale, musei, ecc...).
Nell'ambito dell'area d'intervento o nelle immediate vicinanze devono essere garantite ampie superfici di parcheggio, nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mq di superficie occupata entro un raggio di influenza accettabile;
Particolare cura è richiesta nella sistemazione delle superfici non occupate dai fabbricati all'interno del lotto e nelle recinzioni sulla via pubblica per le quali si rimanda alle prescrizioni speciali delle presenti norme.

11.16 Verde privato e cortili interni

Il piano particolareggiato prescrive la conservazione ed il recupero delle aree libere delle corti esistenti, al fine di mantenere il carattere di ruralità dell'edificato con il mantenimento degli orti e dei giardini esistenti.
Si prescrive il mantenimento della permeabilità delle corti.
È vietato quindi pavimentare le corti interne in battuto di cemento o altra finitura superficiale di tipo continuo che renda impermeabile il terreno.

11.17 Portali da conservare e realizzare

Di tutti i portali esistenti è obbligatoria la conservazione e quindi vanno risanati, restaurati e valorizzati negli elementi architettonici caratteristici.
Quando i portoni non sono recuperabili o sono andati perduti si dovranno ricostruire secondo la tradizione locale a due ante mobili con l'inserimento in un anta di una porta mobile per l'ingresso pedonale nelle originarie forme e dimensioni.
In caso di crollo parziale o totale, il proprietario ha l'obbligo di ricostruire con gli stessi materiali, nella stessa forma, dimensione e posizione originaria.
Nell'esecuzione di nuove aperture, passi carrai o accessi alla corte si dovrà realizzare l'elemento tradizionale di relazione tra lo spazio interno (corte), e l'esterno (strada), tramite il portale o con un arco a tutto sesto o architravato, secondo le indicazioni riportate nell'abaco dei caratteri costruttivi. Il portale potrà essere realizzato con o senza tettoia di protezione. Potranno essere realizzate anche ingressi semplici con cancello in legno.
L'adozione di uno dei due sistemi dovrà essere conforme ai sistemi tradizionali locali e relazionarsi con il coerentemente contorno edilizio esistente
Ogni intervento edilizio richiesto e concesso (autorizzazione o concessione) dovrà imporre, contestualmente, al proprietario, la conservazione dell'antico portale eventualmente esistente o la realizzazione di un nuovo portale se prescritto dal P.P.
Le dimensioni dei portali non potranno superale la luce interna di metri 3.00 con una altezza massima, intradosso arco (a tutto sesto) di 3.50 metri.
Le nuove costruzioni dei portali dovranno essere in pietra secondo la tradizione locale.

11.18 Opere di Sistemazione di Strade e piazze

È obbligatoria la conservazione e il ripristino degli elementi architettonici storico ambientali presenti o documentabili (fontane, pozzi, lapidi, edicole religiose, vecchie recinzioni, ecc.).

Arredo urbano
È previsto il mantenimento degli elementi storici esistenti. Per elementi esistenti si intende: insegne, negozi, chioschi, lampioni, edicole religiose, stendardi e quant'altro realizzato antecedentemente all'anno 1960.
I contatori esterni di luce, acqua e gas dovranno essere realizzati con telai di ferro e cornici verniciati dello stesso colore della facciata o della zoccolatura a seconda della posizione assegnata con divieto delle lamiere zincate non verniciate.
Le tubazioni degli impianti tecnologici dovranno essere incassati.

Art. 12 - Caratteristiche costruttive e tecnologiche

Gli interventi edilizi dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

- **Copertura**: in caso di sostituzione/rifacimento dovrà essere riproposta la tipologia esistente;
- **Manti di coperture**: devono essere conservati (o realizzati ex novo) con tegole curve utilizzando possibilmente materiali di recupero e adottando la tradizionale tecnica di posa in opera;
- **Vespai**: al fine di migliorare le condizioni di abitabilità dei P.T. deve essere realizzato, se non esistente, un vespaio areato in pietrame asciutto di 30 cm di altezza fuori terra;
- **Murature portanti***:* il recupero delle antiche murature deve avvenire attraverso opere di sostituzione con materiali analoghi con il metodo del cuci e scuci, iniezioni di boiacca a base di calce idraulica per chiusura di lesioni, opere di sottomurazione in caso di cedimenti ecc;
- **Tamponature e divisioni interne, pavimenti, rivestimenti scale, porte interne***:* possono essere realizzate con materiali attuali secondo necessità;
- **Serramenti esterni:** devono essere conservati o realizzati esclusivamente in legno, con scurini in legno e con esclusione delle serrande avvolgibili. È possibile l'uso delle persiane in legno. È permesso l'utilizzo del ferro battuto per grate per finestre a piano terra;
- **Gronde e pluviali:** possono essere realizzate in pvc colore marrone o in rame, con terminale in ghisa solo negli edifici dove le gronde sono esistenti o nella parte dell'edificio realizzato nella parte retrostante del lotto e non visibile dalla strada. Negli altri casi lo smaltimento delle acque piovane dal tetto avverrà senza il canale di gronda con le tegole sporgenti direttamente dal muro e disposte a "dentelli";
- **Intonaci esterni:** devono essere realizzati esclusivamente al frattazzo con malta a base di calce ed eventualmente ossidi coloranti. Sono vietati gli intonaci cementizi su muratura in pietrame di qualsiasi genere;
- **Tinteggiatura esterna:** Devono essere realizzate con tempere per esterni o a base calce con assoluta esclusione di materiali sintetici, al quarzo etc. ed i rivestimenti maiolicati o in grès. La tinteggiatura dovrà essere armonizzata con quella esterna di contorno e comunque secondo l'abaco dei colori del presente P.P.;
- **Elementi decorativi e strutturali pietra lavorata:** devono essere conservati nella loro integrità in tutti gli interventi previsti all'interno del P:P. In tutti i casi, ove non sia possibile, devono essere smontati e rimontati esattamente al loro posto reintegrando le parti eventualmente mancanti e degradate;
- **Pavimentazioni dei cortili:** dovranno essere realizzate, ripristinate, sostituite, conservate e restaurate le pavimentazione in pietra/ ciottolato. Vale inoltre quanto già prescritto al punto 11.16. *Verde privato e cortili interni*;

- **Vetrine e insegne:** negli interventi di ristrutturazione di edifici, o negli interventi di nuova realizzazione, il progettista, qualora siano previste attività che necessitano di insegne pubblicitarie, dovrà prevedere la loro collocazione in sede progettuale. L'ufficio tecnico verificherà l'adeguatezza della proposta. Per gli esercizi commerciali collocati all'interno di edifici esistenti, dovranno essere mantenute le aperture e le eventuali vetrine nello spazio architettonico di appartenenza. Gli infissi dovranno essere in legno naturale. Per la realizzazione delle insegne sono giudicati non compatibili i seguenti materiali:
    - materiali riflettenti,
    - laminati metallici non verniciati,
    - materiali plastici,
    - alluminio non verniciato,
    - legno chiaro non verniciato,
    - vetro a specchio.

  I materiali consentiti sono:
    - legno, solo verniciato. I pannelli di fondo non devono essere ottenuti tramite assemblaggio (doghe, listoni, ecc.);
    - vetro: solo in lastre formanti caratteri monocromatici;
    - pittura, purché non fosforescente;
    - altri materiali tradizionali.

  Sono escluse tutte le forme di anodizzazione, zincatura e satinatura.

  I colori delle insegne devono attenersi alle compatibilità dell'aspetto cromatico dell'intera facciata. È vietato usare colori e luci che possano creare confusione con la segnaletica stradale.
- **Impianti di condizionamento:** la collocazione dei corpi tecnici dell'impianto di condizionamento, esterni alla sagoma dell'edificio deve essere particolarmente curata e posizionata esclusivamente nella parte retrostante l'edificio, comunque non dovrà essere visibile nella pubblica via.
- **Impianti di ricezione TV***:* le antenne televisive in numero non superiore ad una per ogni unità immobiliare devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici; sono da escludersi pertanto le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura, a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto. È consigliabile, quando possibile, l'installazione dell'antenna televisiva sulla falda interna, quindi non sulla falda prospiciente la pubblica via. Nel caso di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive. Le antenne paraboliche non devono essere visibili dalla pubblica via.
- **Pannelli solari e impianti tecnologici:** Negli edifici delle presenti norme non è consentita l'installazione di impianti tecnologici a vista sulle coperture inclinate e sui prospetti (quali, pannelli solari, pompe di calore, pannelli fotovoltaici, unità motocondensanti e simili) che prospettino e siano comunque visibili dalla pubblica via. È ammessa l'installazione degli impianti fotovoltaici a vista

sulle falde rivolte verso corti e/o aree interne, esclusivamente completamente integrati nello spessore del manto di copertura in laterizio, ovvero posizionati sul piano delle falde. È altresì consentito l'installazione dei pannelli fotovoltaici nelle falde delle coperture dei fabbricati accessori nelle corti interne, purché non visibili dalla pubblica via. È in ogni caso vietata l'installazione di tali impianti sulle falde rivolte sulla pubblica via e/o piazza. Sono vietate le installazioni dei serbatoi di accumulo degli scambiatori solari ma sono consentiti alla stessa stregua dei pannelli fotovoltaici le superfici di captazione dell'energia solare (scambiatori solari) sul piano delle falde.

Art. 13 - Profili Regolatori e Prescrizioni Speciali

Gli affacci pubblici su strada sono regolati dal presente P.P. con le Tavole dei profili Regolatori.
Ogni intervento è subordinato alla conservazione dei caratteri esistenti e delle linee di quota; qualunque modificazione comprendente aperture, trasformazioni di portali o altri elementi costruttivi tradizionali o di porte e finestre, sopraelevazioni, rifacimento o completamento di coperture, eliminazione di superfetazioni, ecc., è consentita solo se esclusivamente prevista dal Profilo di Progetto.
Nelle Tavole dei Profili regolatori sono presenti tutti gli elementi utili ai fini di una corretta progettazione (allineamenti, tetti, aperture di porte e finestre, dimensioni) in piena compatibilità ed uniformità con le soluzioni adottate nelle planimetrie e con tutte le norme del P.P.

Art. 14 - Destinazioni d'uso

Sono in generale consentite dal presente P.P., oltre la residenza, le seguenti destinazioni d'uso:

- Uffici;
- servizi di ristoro e ricettivi di modesta dimensione;
- servizi sanitari;
- servizi pubblici;
- attività commerciali di deposito se richiedono superfici nette di pavimento inferiori a 80 mq;
- attività di vendita se richiedono superfici nette di pavimento inferiori ai 120 mq;
- laboratori connessi con attività di vendita quali beni rari, artigianato locale e caratteristico quali pelletterie, ceramica, oreficeria, a condizione che non richiedano l'utilizzo o la produzione di sostanze inquinanti e altresì richiedano superfici nette di pavimento inferiori ai 100 mq;
- attività di rimessa e deposito di mezzi e derrate agricole, purché non siano in contrasto con le disposizioni comunali vigenti.

In tutti i casi è fatto salvo il pieno rispetto dei Piani Comunali del Commercio con i quali tali attività devono risultare compatibili e purché ciò non comporti altresì violazione delle norme edilizie del presente P.P. quali: modifica degli affacci pubblici previsti nelle Tavole dei Profili Regolatori, demolizioni totali o parziali di edifici vincolati, tipologie e modalità costruttive difformi dalle prescrizioni del presente P.P.

Art. 15- Disposizioni Varie

I soggetti proprietari o aventi titolo degli immobili compresi nel presente P.P. costituiscono destinatari prioritari e privilegiati dei finanziamenti pubblici per il recupero a qualunque titolo erogati a favore del Comune di Siddi.

Qualora la presenza di errori materiali nel computo dei volumi e/o delle superfici esistenti venisse riscontrata nelle apposite tabelle del P.P., dovranno considerarsi quali valori di progetto di superficie e volume quelli reali.