

# COMUNE DI BIRORI (NU)

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE ZONE "B" DEL P.R.G.

1

RELAZIONE URBANISTICA - NORME  
TECNICHE GENERALI DI ATTUAZIONE

IL PROGETTISTA

( dott. Ing. G. MURA )

COORDINAMENTO OPERATIVO

( dott. Arch. S. GAIAS )

COLLABORATORI

- d.ssa Urb. V. CABOI
- Geom. A. BETTERELLI
- Geom. P. GHIANI
- Geom. R. LEDDA
- Geom. R. MANCA
- Geom. A. MARRONE

IL SINDACO

( rag. M. CHESSA )

BIRORI - FEBBRAIO 1995 / ARCH. 450

11 SET. 1996

STUDIO ASSOCIATO MURA - TOMASELLO



VIA P. GORETTI PAL. H - 08015 MACOMER - TEL. (0785) 21613 FAX 21116

## INDICE

- 1 Elenco elaborati del Piano Particolareggiato**
- 2 Premessa**
- 3 Indagine conoscitiva**
  - 3.1 Uso del suolo*
  - 3.2 Le tipologie edilizie*
  - 3.3 Le tipologie delle coperture*
  - 3.4 Altezza degli edifici*
  - 3.5 Lo stato di conservazione*
  - 3.6 Dati riassuntivi sulla situazione attuale degli isolati*
  - 3.7 Dati riassuntivi generali sulla situazione attuale*
  - 3.8 Dati riassuntivi generali del P.P. vigente*
- 4 La variante generale del P.P.**
  - 4.1 Il progetto*
  - 4.2 Dati riassuntivi sulla situazione di progetto degli isolati*
  - 4.3 Dati riassuntivi generali sulla situazione di progetto*
  - 4.4 Tipologia degli interventi*
- 5 Norme Generali di Attuazione**
  - ART. 01 Limiti del Piano Particolareggiato**
  - ART. 02 Elaborati del Piano Particolareggiato**
  - ART. 03 Destinazione d'uso delle aree degli edifici**
  - ART. 04 Categorie di intervento**
    - 4.1 Manutenzione ordinaria*
    - 4.2 Manutenzione straordinaria*
    - 4.3 Resturo scientifico*
    - 4.4 Restauro e risanamento conservativo*
    - 4.5 Ristrutturazione edilizia*
    - 4.6 Demolizione con o senza ricostruzione*
    - 4.7 Nuova edificazione*
    - 4.8 Variazione della destinazione d'uso*

4.9 *Ristrutturazione urbanistica*

**ART. 05      Requisiti tecnico-edilizi**

5.1 *Murature e pareti esterne*

5.2 *Coperture*

5.3 *Serramenti esterni*

5.4 *Servizi igienici*

5.5 *Servizi tecnologici*

5.6 *Superfetazioni*

5.7 *Aree libere private*

5.8 *Condutture aeree*

5.9 *Dotazioni parcheggi*

**ART. 06      Requisiti dei progetti**

**ART. 07      Area di salvaguardia del nuraghe *Su Nurattolu***

**ART. 08      Commissione edilizia**

**ART. 09      Modalità d'attuazione**

**ART. 10      Interpretazione degli elaborati grafici**

**ART. 11      Riepilogo dati isolato**

## 1. ELENCO ELABORATI DEL P.P.

Quaderno	01	Relazione Urbanistica - Norme tecniche generali di attuazione	
Tavola	02	Stralcio del P.R.G.	scala 1:1000
Quaderno	03	Schedatura e classificazione del patrimonio edilizio esistente. Isolati:	01 - 08
Quaderno	04	Schedatura e classificazione del patrimonio edilizio esistente. Isolati:	09 - 15
Quaderno	05	Schedatura e classificazione del patrimonio edilizio esistente. Isolati:	16 - 23
Quaderno	06	Schedatura e classificazione del patrimonio edilizio esistente. Isolati:	24 - 30
Quaderno	07	Schedatura e classificazione del patrimonio edilizio esistente. Isolati:	31 - 37
Quaderno	08	Schedatura e classificazione del patrimonio edilizio esistente. Isolati:	38 - 44
Tavola	09	Uso del suolo urbano	scala 1 : 500
Tavola	10	Tipologie edilizie	scala 1 : 500
Tavola	11	Tipologie delle coperture	scala 1 : 500
Tavola	12	Altezza degli edifici	scala 1 : 500
Tavola	13	Stato di conservazione	scala 1 : 500
Tavola	14	Planimetria di progetto	scala 1 : 500
Tavola	15	Planovolumetrico di progetto - Isolato 01	scala 1 : 200
Tavola	16	Planovolumetrico di progetto - Isolato 02	scala 1 : 200
Tavola	17	Planovolumetrico di progetto - Isolato 03	scala 1 : 200
Tavola	18	Planovolumetrico di progetto - Isolato 04	scala 1 : 200
Tavola	19	Planovolumetrico di progetto - Isolato 05	scala 1 : 200
Tavola	20	Planovolumetrico di progetto - Isolato 06	scala 1 : 200
Tavola	21	Planovolumetrico di progetto - Isolato 07	scala 1 : 200
Tavola	22	Planovolumetrico di progetto - Isolato 08	scala 1 : 200
Tavola	23	Planovolumetrico di progetto - Isolato 09	scala 1 : 200
Tavola	24	Planovolumetrico di progetto - Isolato 10	scala 1 : 200
Tavola	25	Planovolumetrico di progetto - Isolato 11	scala 1 : 200
Tavola	26	Planovolumetrico di progetto - Isolato 12	scala 1 : 200
Tavola	27	Planovolumetrico di progetto - Isolato 13	scala 1 : 200
Tavola	28	Planovolumetrico di progetto - Isolato 14	scala 1 : 200



Tavola	29	Planovolumetrico di progetto - Isolato 15	scala 1 : 200
Tavola	30	Planovolumetrico di progetto - Isolato 16	scala 1 : 200
Tavola	31	Planovolumetrico di progetto - Isolato 17	scala 1 : 200
Tavola	32	Planovolumetrico di progetto - Isolato 18	scala 1 : 200
Tavola	33	Planovolumetrico di progetto - Isolato 19	scala 1 : 200
Tavola	34	Planovolumetrico di progetto - Isolato 20	scala 1 : 200
Tavola	35	Planovolumetrico di progetto - Isolato 21	scala 1 : 200
Tavola	36	Planovolumetrico di progetto - Isolato 22	scala 1 : 200
Tavola	37	Planovolumetrico di progetto - Isolato 23	scala 1 : 200
Tavola	38	Planovolumetrico di progetto - Isolato 24	scala 1 : 200
Tavola	39	Planovolumetrico di progetto - Isolato 25	scala 1 : 200
Tavola	40	Planovolumetrico di progetto - Isolato 26	scala 1 : 200
Tavola	41	Planovolumetrico di progetto - Isolato 27	scala 1 : 200
Tavola	42	Planovolumetrico di progetto - Isolato 28	scala 1 : 200
Tavola	43	Planovolumetrico di progetto - Isolato 29	scala 1 : 200
Tavola	44	Planovolumetrico di progetto - Isolato 30	scala 1 : 200
Tavola	45	Planovolumetrico di progetto - Isolato 31	scala 1 : 200
Tavola	46	Planovolumetrico di progetto - Isolato 32	scala 1 : 200
Tavola	47	Planovolumetrico di progetto - Isolato 33	scala 1 : 200
Tavola	48	Planovolumetrico di progetto - Isolato 34	scala 1 : 200
Tavola	49	Planovolumetrico di progetto - Isolato 35	scala 1 : 200
Tavola	50	Planovolumetrico di progetto - Isolato 36	scala 1 : 200
Tavola	51	Planovolumetrico di progetto - Isolato 37	scala 1 : 200
Tavola	52	Planovolumetrico di progetto - Isolato 38	scala 1 : 200
Tavola	53	Planovolumetrico di progetto - Isolato 39	scala 1 : 200
Tavola	54	Planovolumetrico di progetto - Isolato 40	scala 1 : 200
Tavola	55	Planovolumetrico di progetto - Isolato 41	scala 1 : 200
Tavola	56	Planovolumetrico di progetto - Isolato 42	scala 1 : 200
Tavola	57	Planovolumetrico di progetto - Isolato 43	scala 1 : 200
Tavola	58	Planovolumetrico di progetto - Isolato 44	scala 1 : 200
Quaderno	59	Norme tecniche per Unità edilizia - Isolati:	01 - 15
Quaderno	60	Norme tecniche per Unità edilizia - Isolati:	16 - 30
Quaderno	61	Norme tecniche per Unità edilizia - Isolati:	31 - 44

## 2. PREMESSA

*"Birori mi colpì per quelle vecchie casette precedute da un alto muro a secco di grosse pietre nere che delimitavano un cortile-giardino antistante, sul quale si poggiava il pergolato d'uva che ombreggiava il portaletto di casa. In ognuno c'era l'albero: ulivo, nespolo o limone."*

(V.Mossa, *Architettura e paesaggio*, Carlo Delfino Editore, Sassari 1981)

Sulla cittadina di Birori esiste la precisa descrizione geografica che ne dà il Casalis nel suo *Dizionario*<sup>1</sup>: "Birole è situata in una piccola eminenza sopra il pianoro del Marghine un po' sotto il levante e il livello di Macomer. Gode di un bell'orizzonte aperto da greco a libeccio" e si insedia a 450 m dal livello del mare. Rispetto agli altri paesi del Marghine che si trovano a mezza costa, Birori si colloca più a sud rispetto ai rilievi, in una posizione un po' anomala ma che le consente ugualmente di dominare un vasto territorio.

Le notizie storiche su questo piccolo centro sono pressoché nulle e solo un'analisi etimologica del nome ci ricorda la sua origine punica (Birori deriva infatti dal toponimo *Ber* che significa pozzo).

Il territorio però è stato abitato sin dal periodo nuragico e la presenza di 23 nuraghi, 14 tombe dei giganti, 9 domus de Janas e 6 dolmen lo testimoniano; inoltre un nuraghe molto antico, quello di *Su Nurattolu*, si trova all'interno del centro abitato.

Birori ha attualmente una popolazione di circa 550 abitanti, un numero questo che negli anni ha oscillato in vario modo risentendo dei flussi di spostamento delle persone con la vicina città di Macomer. L'andamento demografico variabile ha decretato a seconda dei casi la diminuzione o l'aumento dell'attività edilizia, con il conseguente spopolamento della parte più vecchia e con l'incremento dell'attività edificatoria nelle frangie più periferiche.

Il comune di Birori fa parte della Comunità Montana n. 8 "Marghine - Planargia" e nel 1991 aveva una popolazione di 552 abitanti (395 nel 1981 e 401 nel 1971).

Il Piano Particolareggiato, qui illustrato, interessa la zona B del P.R.G. e comprende quasi interamente il centro abitato ad esclusione delle zone per l'edilizia economica e popolare e delle zone private di espansione. Ha una superficie di 100.820 mq e al suo in-

<sup>1</sup> G. Casalis, *Dizionario geografico, storico, statistico, commerciale degli Stati di S.M. il Re di Sardegna*, Torino 1833-1856.

terno si possono distinguere due zone relativamente alla vetustà degli edifici e all'impostazione urbana.

La parte più vecchia dell'abitato, compresa tra la zona del nuraghe *su Nurattu* e la chiesa parrocchiale di S. Andrea, è facilmente riconoscibile per il tessuto vario e articolato, simile tra l'altro a quella di altri paesi della Sardegna Centrale. In passato lo sviluppo urbano di questi paesi teneva conto non soltanto delle condizioni naturali del terreno e dell'esposizione, ma anche delle proprietà e delle strade di penetrazione verso l'agro. A Birori alcune strade, come via Galliano, via Vittorio Emanuele e via S. Stefano altro non sono che il prolungamento di strade di penetrazione agraria di cui le direzioni più frequenti sono quelle nel senso est - ovest che seguono le curve di livello. La forma degli isolati e dei lotti sono perciò molto irregolari. Questa zona attestata intorno alla chiesa parrocchiale di S. Andrea ha contenuto l'attività edilizia sino agli anni 50 per poi subire successivamente l'abbandono e il degrado. Oggi si trovano molti edifici fatiscenti o lotti inedificati dove è necessario intervenire per tentare una ricucitura del tessuto urbano in via di sfaldamento.

Lo sviluppo edilizio degli ultimi anni è avvenuto prima verso nord dell'abitato sulla via S. Andrea, in direzione della viabilità intercomunale e regionale che si era appena costituita, per poi spostarsi sulla via Giovanni XXIII verso il nuraghe *Miuddu*.

Gli edifici di recente costituzione spesso si trovano in condizioni di conservazione approssimative, dove il "non finito" dà quel senso di degrado ormai diffuso in molti centri della Sardegna.

La parte dell'abitato interessata dal P.P. è caratterizzata da una edilizia di scarso interesse architettonico se si escludono alcuni rari edifici della vecchia tradizione sarda (che esamineremo in dettaglio successivamente), costruiti in pietrame, a differenza di quelli di recente edificazione che sono invece prevalentemente in blocchetti di cls, non sempre intonacati e tinteggiati. Il tetto, che per tradizione era a due falde in coppi, è stato snaturato con interventi tipologicamente poco coerenti spesso a più falde, con arditi sfalsamenti, utilizzando i più svariati materiali come ad esempio *l'eternit*. Lo scenario viene completato dai casi di autocostruzione i quali si differenziano tra loro a seconda del periodo in cui sono stati effettuati. Gli edifici più antichi mantengono una loro coerenza e dignità di fondo (edifici ad un piano, con tetto a due falde ecc.) anche con l'utilizzo di materiali poco nobili, mentre quelli più recenti si sviluppano planimetricamente con casualità e approssimazione costruttiva, completamente slegati non solo dalla tradizione ma anche dal contesto del luogo. I quartieri che nascono e si sviluppano con questi criteri non

possono che essere degradati dando, a chi li attraversa, quel senso di avvilito che un centro urbano non dovrebbe dare.

L'obiettivo primario del Piano Particolareggiato è riuscire, nei limiti del possibile, a dare dignità urbana a questo centro.



- tavola n° 09	Uso del suolo urbano
- tavola n° 10	Tipologie edilizie
- tavola n° 11	Tipologie delle coperture
- tavola n° 12	Altezza degli edifici
- tavola n° 13	Stato di conservazione

### 3.1 - Uso del suolo

La destinazione d'uso della zona riguardante il Piano Particolareggiato è prevalentemente residenziale. Il 5 % della superficie è occupata da servizi pubblici, concentrati prevalentemente lungo via S. Andrea e via Giovanni XXIII.

#### I servizi pubblici sono i seguenti:

- l'asilo nido ( isolato n° 7 ), situato in una posizione baricentrica rispetto all'abitato è dimensionalmente sufficiente a soddisfare le richieste (ha una superficie coperta di 150 mq su una superficie totale di 665 mq);
- la scuola elementare ( isolato n° 7 ), è ampiamente sufficiente per gli alunni che la frequentano (ha una superficie coperta di 320 mq su una superficie totale di 555 mq);
- il municipio (isolato n° 24 ), è articolato su due livelli: al piano terra sono localizzati i servizi di segreteria e di normale rapporto col pubblico; mentre al piano superiore vi sono gli uffici del Sindaco e del consiglio comunale. La superficie coperta è di 120 mq su un'area di 416 mq;
- la biblioteca (isolato n° 24 ), è allineata su via S. Andrea, copre interamente il lotto e si sviluppa su due livelli;



- l'ambulatorio comunale ( isolato n° 27 ), posto nella zona nord dell'abitato, ha un unico livello con una superficie coperta di 80 mq su una superficie totale di 348.5 mq. Attualmente risulta non utilizzato;
- l'ufficio di collocamento-ufficio postale ( isolato n° 32 ), sono servizi localizzati attualmente all'interno di edifici in affitto;
- il centro sociale polivalente (isolato n° 42), è un edificio collocato all'interno del vecchio centro ed è ancora in corso di ristrutturazione. Comprende, oltre agli ambienti interni, degli spazi porticati sul giardino. La superficie coperta è di 540 mq su una superficie totale di 880 mq;
- l'ex caserma dei Carabinieri (isolato n° 11), copre interamente il lotto di 155 mq ed è un edificio attualmente inutilizzato.

A questi servizi si aggiungono alcune **aree pubbliche** che sono adibite a piazze, a verde e parcheggi e sono:

- piazza dei Caduti in aderenza all'isolato n° 7 tra via S. Andrea e via dei Caduti con una superficie di 140 mq;
- piazza Dante con verde pubblico , adiacente all'isolato n° 5 tra via dei Caduti e via Giovanni XIII, con una superficie di 390 mq;
- piazza con verde pubblico tra via S. Andrea e via Kennedy, adiacente all'isolato n° 12, con una superficie di 135 mq;
- piazza IV Novembre tra gli isolati n° 24 e 25, con una superficie di 510 mq;
- parcheggi in aderenza all'isolato n° 31 e n°42, hanno una superficie di 843 mq.

**I servizi privati all'interno del P.P. sono :**

- alimentari    Isolato n° 11    - via Leone XIII
- alimentari    Isolato n° 32    - via Giovanni XXIII
- alimentari    Isolato n° 39    - via Giovanni XXIII
- bar            Isolato n° 31    - largo Matteotti
- bar            Isolato n° 32    - via Giovanni XXIII
- farmacia      Isolato n° 5      - via dei Caduti

**Nella zona del Piano Particolareggiato vi sono:**

- |                                    |    |     |
|------------------------------------|----|-----|
| - lotti ineditati                  | n° | 40  |
| - lotti per attività rurale        | n° | 35  |
| - lotti edificati (unità edilizie) | n° | 244 |
| - case in costruzione non abitate  | n° | 11  |
| - case in costruzione abitate      | n° | 4   |

### **3.2 - Le tipologie edilizie**

Un'analisi dettagliata delle tipologie ( vedi tav. n° 10) mette ancora in evidenza una differenziazione fra tipi edilizi del vecchio e del nuovo tessuto urbano. Nel primo caso, la tipologia edilizia è quasi sempre a schiera con larghezza variabile dai 4 ai 12 metri, col fronte sia a ridosso della strada che arretrato. Quasi sempre gli edifici sono a un piano, ma alcuni sono a due livelli specie quelli che negli ultimi tempi hanno subito interventi di ristrutturazione e sopraelevazione.

Il nuovo tipo edilizio è quasi esclusivamente la casa unifamiliare del tipo "villetta", con conseguenze negative in termini di densità fondiaria avendo determinato una "diluizione" eccessiva delle residenze nel territorio, come si può facilmente verificare negli isolati n° 38, 39 e 40 compresi tra via Giovanni XXIII e via dell'Uguaglianza.

Nella zona di studio sono state riscontrate cinque tipologie edilizie principali:

- **edifici a schiera con superficie di pertinenza**  
sono case che in genere hanno due fronti di affaccio, con un cortile o un giardino nella parte antistante o retrostante mentre sui fianchi aderiscono a case dello stesso tipo. Rappresenta la tipologia più diffusa, con il 63% sul totale delle unità edilizie presenti;
- **edifici a schiera senza area di pertinenza**  
sono case che occupano tutta la superficie del lotto e non possedendo il cortile o il giardino antistante si affacciano direttamente sulla strada. Rappresentano il 16% sul totale delle unità edilizie presenti;
- **edifici isolati unifamiliari**  
sono degli edifici di recentissima costruzione che presentano una pianta molto articolata e hanno una superficie abitabile molto vasta. Sono "villette" a uno o a due piani, con un giardino intorno all'abitazione. Rappresentano il 14% sul totale delle unità edilizie presenti;
- **edifici isolati plurifamiliari**  
sono edifici la cui tipologia è rappresentata per l'1% sul totale delle unità edilizie presenti;
- **edifici a struttura mista**  
sono esempi difficilmente classificabili all'interno di una categoria tipologica e sono presenti per il 6% sul totale delle unità edilizie presenti.

#### **Edifici e insieme di edifici di particolare interesse storico-architettonico**

All'interno dell'area del P.P. sono sopravvissuti alcuni edifici che V. Mossa identifica come esempi di architettura "rustica" e che risultano estremamente interessanti sotto un profilo storico-architettonico. Si tratta di case a schiera il cui elemento base formale è un prisma elementare, cioè un corpo lungo e stretto, largo dai 5 ai 6, metri definito da due muri portanti e coperto con un tetto a due falde (*duas aquas*), sorretto da un'intelaiatura lignea che poggia sui due muri e sulla trave di colmo.

Queste case non sono monocellulari ma presentano articolazioni in più ambienti, in genere tre, passanti tra loro : il focolare ( *su foghile* ) cuore della casa, la cucina ( *sacoghina* ), luogo domestico ad uso totale e il deposito-magazzino ( *su fundagu* ). Hanno un piano, raramente due, e sono costruite con una muratura scapola nera listata a calce sulla quale, talvolta, sono impressi elementari ma efficaci motivi decorativi. Per gli stipiti e gli architravi delle aperture in certi casi è utilizzata un'altra pietra, in genere la trachite rossa, che contribuisce a rendere più rappresentativa la facciata. Una delle caratteristiche di queste case è che mantengono la parete a nord, quella esposta ai venti, quasi sempre cieca o con poche aperture, privilegiando per la luce e l'areazione quella a sud. Nella zona antistante spesso vi è una area di pertinenza, di grandezza variabile, caratterizzata dalla presenza di pergolati o singole alberature per l'ombreggiamento e da un alto muro in pietra che la chiude. La funzione di questo alto muro di recinzione risulta importante quanto determinante: essa infatti costituisce una cortina unificatrice della scena urbana.

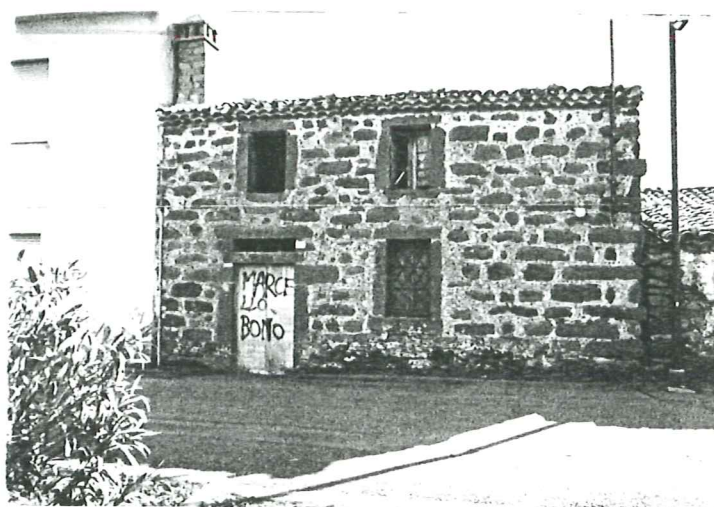
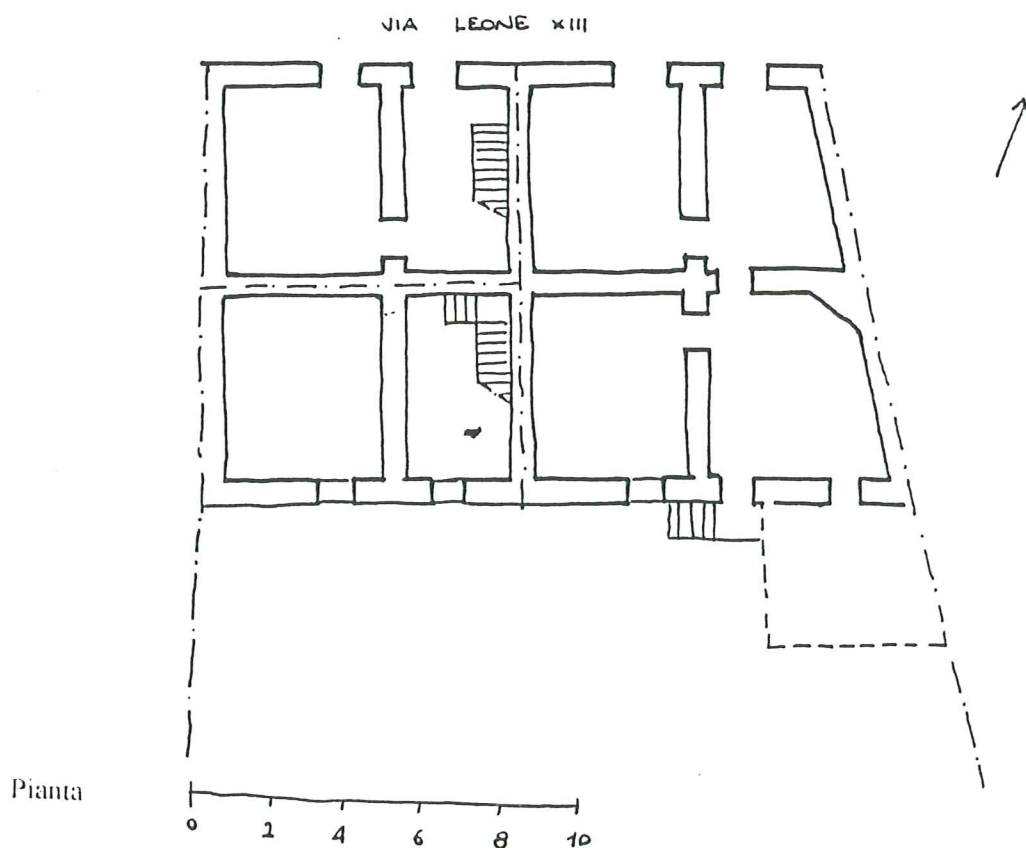
Le abitazioni più interessanti sono di seguito catalogate e schedate con fotografie e disegni planimetrici.

Isolato n° 11

Unità edilizia F-R-S

via Leone XIII

Edificio a due livelli del 1908, di interesse storico - architettonico, costruito con pietre di basalto a vista. Nonostante sia stato danneggiato da un intervento di ristrutturazione e dal suo frazionamento interno presenta delle condizioni per la sua conservazione.



Prospetto sul via Leone XIII

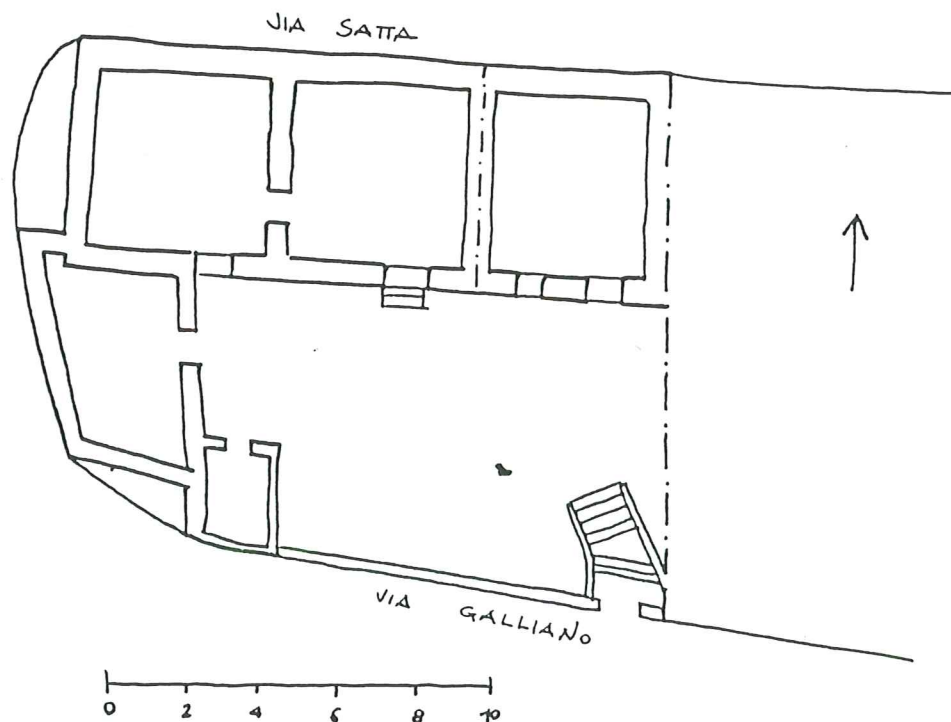


Isolato n° 15

Unità edilizia A e B

via Galliano

Edificio tradizionale, ad un piano con copertura a capanna, di notevole interesse per le soluzioni architettoniche adottate in testata.



Pianta



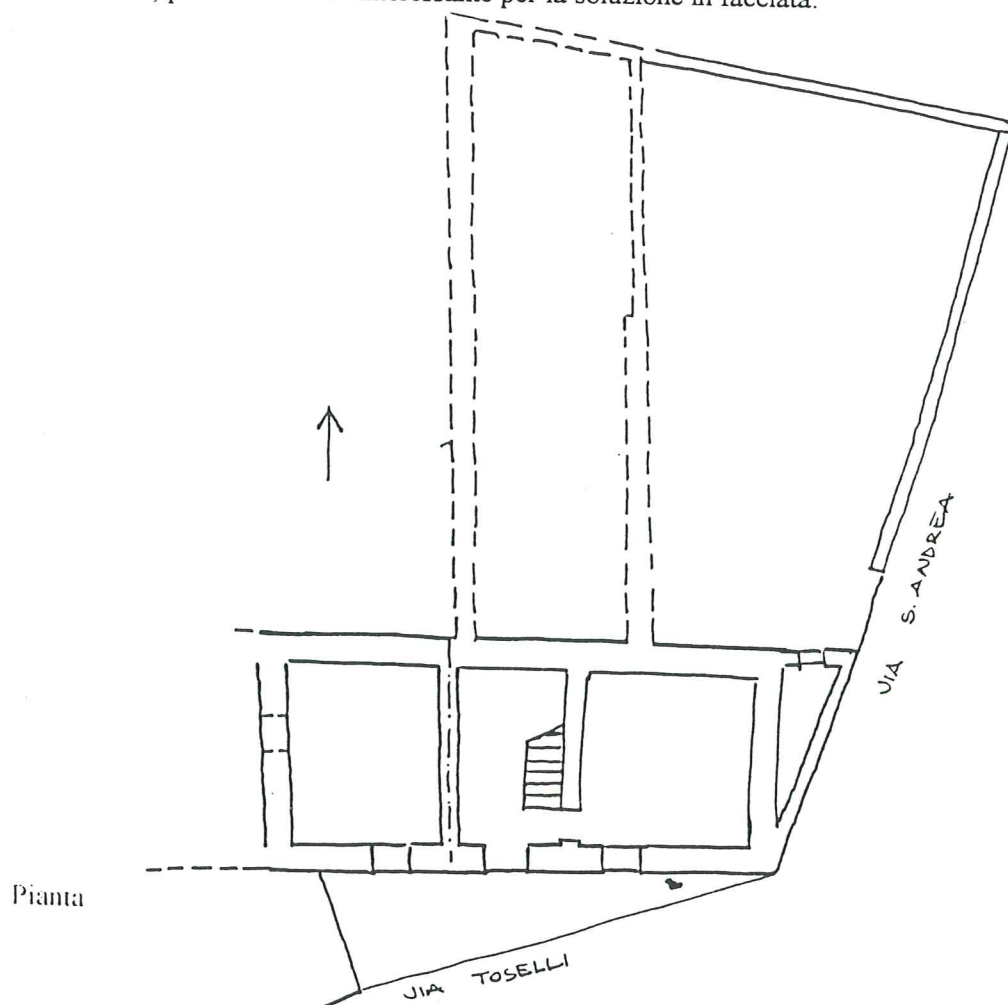
Veduta su via Satta

Isolato n° 21

Unità edilizia F

via Toselli

Edificio del 1900, particolarmente interessante per la soluzione in facciata.



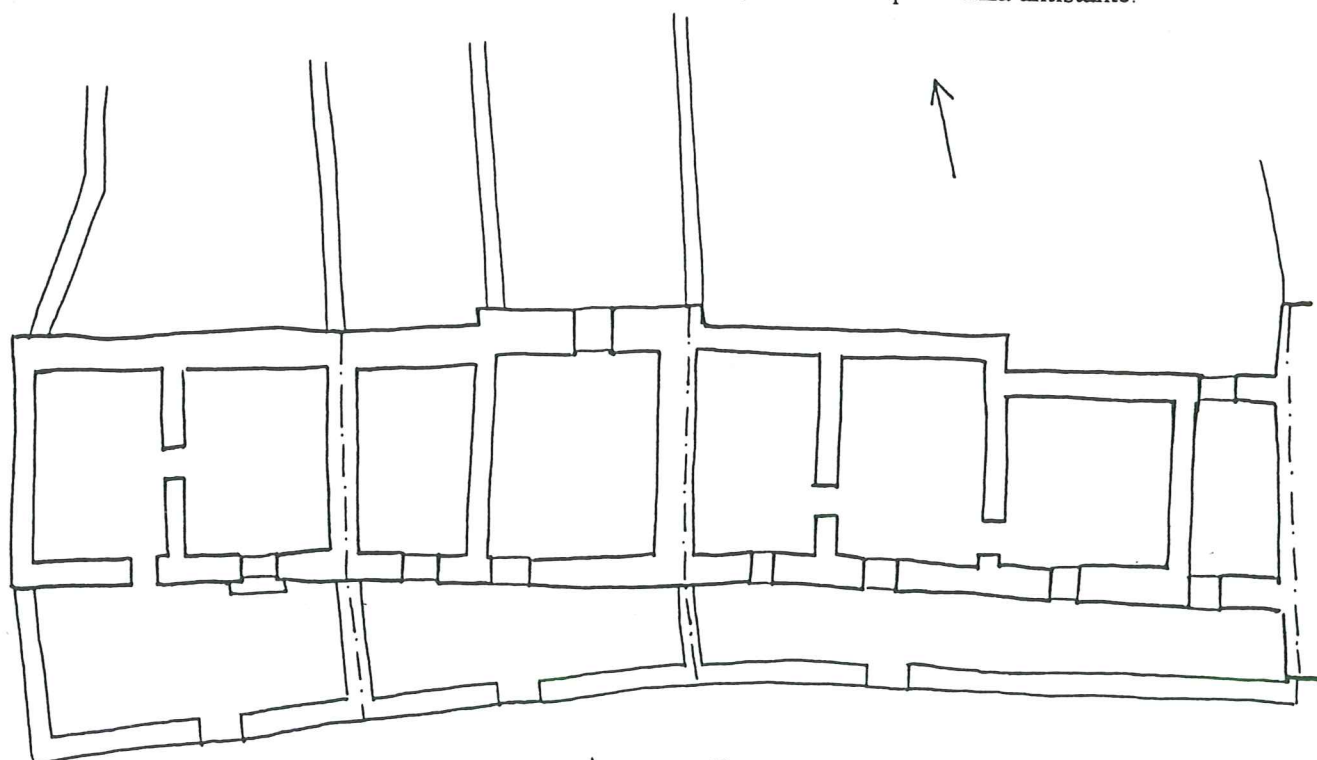
Veduta del prospetto su via Toselli

Isolato n° 22

Unità edilizia A - B - C

via V. Emanuele

Casa a schiera di tipo tradizionale dei primi del 900, con area di pertinenza antistante.



VIA VITTORIO EMANUELE



Pianta



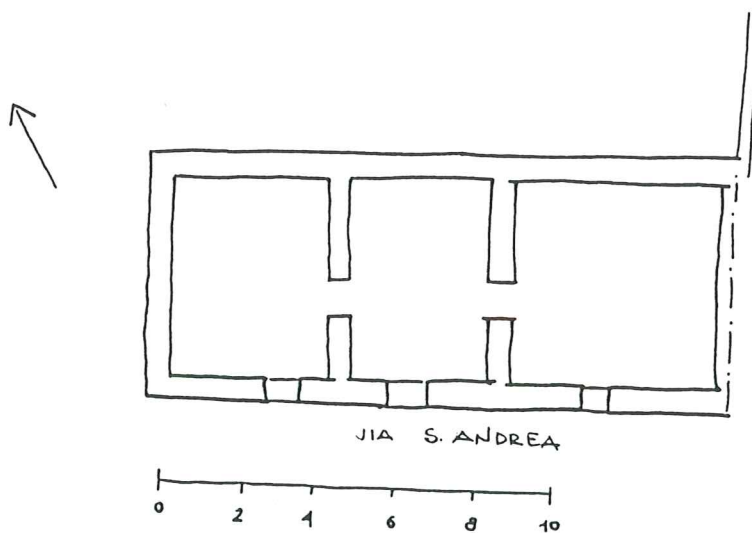
Veduta dell'unità edilizia A del 1904

Isolato n° 28

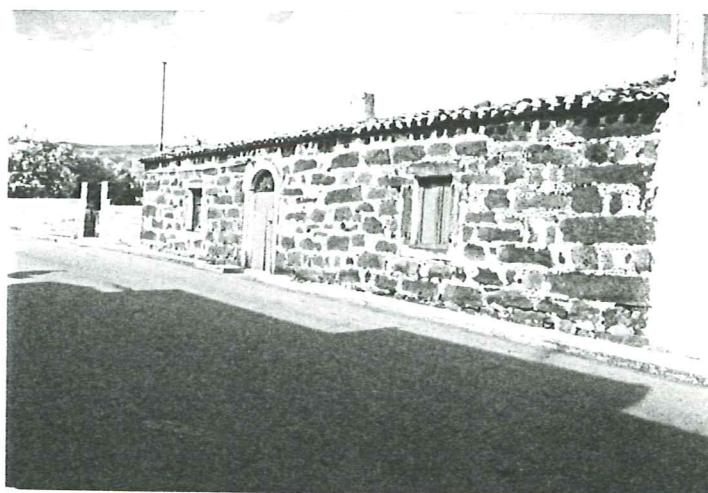
Unità edilizia E

via S.Andrea

Edificio di alto valore storico architettonico costruito con pietre di basalto a vista; presenta motivi decorativi sulla calce tra un masso e l'altro.



Pianta

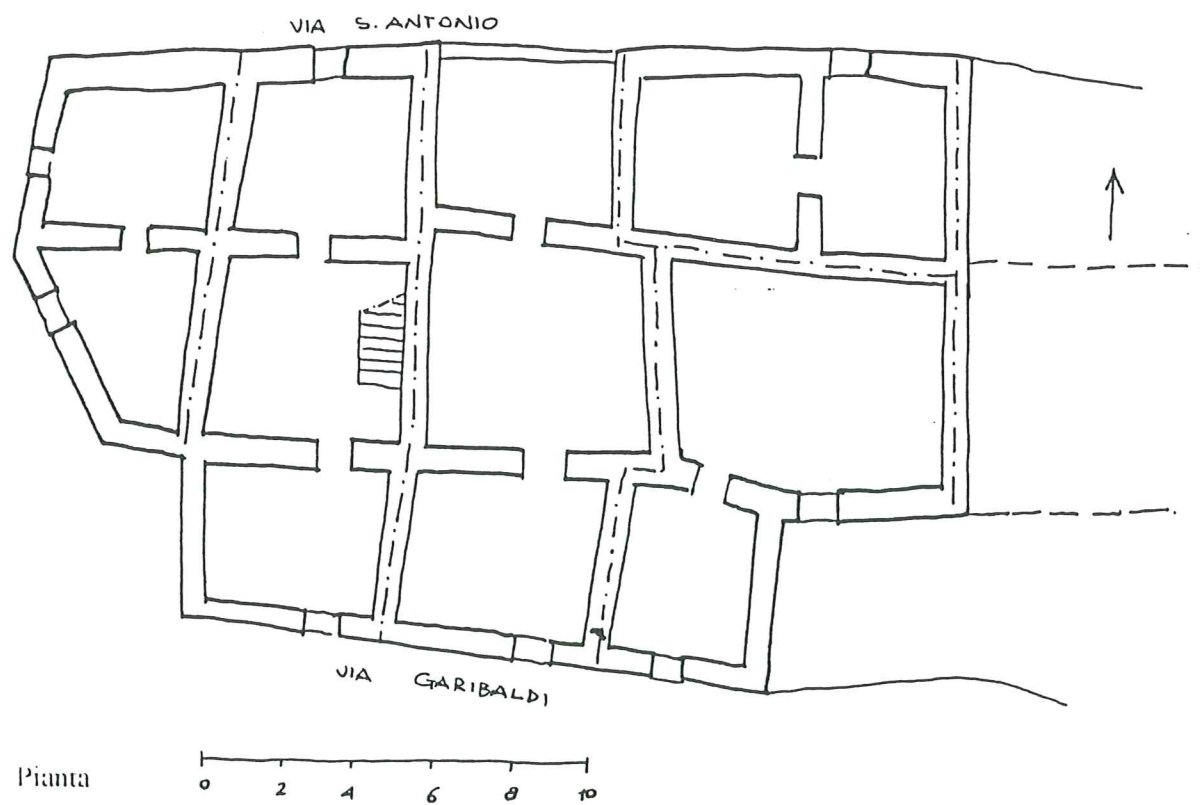


Veduta del prospetto su via S. Andrea

Isolato n°33

Unità edilizia A - B-C- D- E via Garibaldi e via S. Antonio

Parte di isolato di particolare interesse per l'articolazione degli edifici.



Veduta sull'angolo di via Garibaldi



### 3.3 - Tipologie delle coperture

Nella tav. n° 11, delle coperture, si può notare come a Birori manchi una coerenza di fondo sull' *attacco al cielo* dell'edificio e questo soprattutto nelle edificazioni più recenti. Molte coperture non solo non hanno più un legame con la tradizione (e cioè con il tetto a due falde non sfalsate) ma spesso non rientrano neanche nell'arte del buon costruire.

La copertura a terrazzo risulta essere una soluzione tipologicamente quasi assente (la percentuale è del 5%), il resto ha una copertura a tetto.

Nella tav. n° 11 si è identificato:

- 1) Edificio con tegole
- 2) Edificio senza tegole (non finito)
- 3) Edificio con *eternit*
- 4) Edificio con copertura piana
- 5) Edificio con copertura a terrazzo

### 3.4 - Altezza degli edifici

Per effettuare questa analisi si è preso come riferimento l'altezza degli edifici a valle, in modo da non avere dati variabili con le pendenze del terreno; nella tav. n° 12 si sono messi in evidenza:

- |                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| 1) Edifici ad 1 piano: | 36 % sul totale |
| 2) Edifici a 2 piani:  | 54 % sul totale |
| 3) Edifici a 3 piani:  | 10 % sul totale |

### 3.5 - Lo stato di conservazione

Per definire lo stato di conservazione degli edifici (tav. n° 13) si è adottato un metodo che fosse il più scientifico possibile. Con il supporto di schede sono state riportate le voci che riguardano le condizioni tecnico - igieniche dell'edificio e con l'aiuto di alcuni parametri numerici di partenza sulle strutture portanti, sui solai, sugli infissi e sulle finiture

interne, si è arrivati a criteri valutativi numerici che hanno permesso poi la catalogazione di ogni singolo edificio.

Nella zona del Piano Particolareggiato lo stato di conservazione degli edifici è generalmente insufficiente e nella zona vecchia molti sono gli edifici fatiscenti interessando anche interi isolati (come per esempio il n° 35, compreso tra via Cavour e via Santo Stefano, il n° 14 e il n° 15 compresi tra via Kennedy, via S. Satta e via Galliano).

Nella zona di più recente edificazione vi è la consuetudine di non portare a termine i lavori di costruzione della casa, lasciando i cantieri perennemente aperti (o addirittura non concludendola) facendo nascere quel senso di non finito che mal si addice all'idea di città.

Nelle schede dei quaderni dal n° 3 al n° 8 si entra in merito ai materiali utilizzati ma non alla qualità edilizia; una casa in buono stato di conservazione può avere una qualità architettonica irrilevante e viceversa.

Gli edifici, riguardo al loro stato fisico, sono stati così classificati:

- 1) Buono, nel caso di punteggio complessivo compreso fra 29 e 30;
- 2) Sufficiente; nel caso di punteggio complessivo compreso fra 25 e 28;
- 3) Insufficiente; nel caso di punteggio complessivo compreso fra 20 e 24;
- 4) Mediocre, nel caso di punteggio complessivo inferiore a 19.

### 3.6 - Dati riassuntivi sulla situazione attuale degli isolati

ISOLATO	SUPERF. TOTALE ISOLATO (mq)	SUPERF. RESIDENZA SERV. PRIV. (mq)	SUPERF. PER SERV. PUBBLICI (mq)	SUPERF. COPERTA (mq)	VOLUME TOTALE fuori terra (mc)	VOLUME RESIDENZA SERV. PRIV. (mc)	VOLUME PER SERV. PUBBLICI (mc)
01	530.73	530.73	-	378.88	2 669.00	2 669.00	-
02	2 632.71	2 542.71	90.00	799.99	3 955.41	3 557.43	397.98
03	340.45	340.45	-	293.03	1 472.36	1 472.36	-
04	751.95	751.95	-	474.56	2 637.31	2 637.31	-
05	381.62	313.80	67.82	328.72	1 174.08	936.71	237.37
05*	390.00	-	390.00	-	-	-	-
06	827.14	827.14	-	507.64	2 497.67	2 497.67	-
07	2 198.01	1 069.14	1 128.87	1 167.05	4 843.83	2 393.83	2 450.00
07*	140.00	-	140.00	-	-	-	-
08	1 404.02	1 404.02	-	776.57	3 853.65	3 853.65	-
09	296.32	296.32	-	205.40	879.84	879.84	-
10	477.29	477.29	-	319.23	1 317.56	1 317.56	-
11	2 815.82	2 660.82	155.00	1 662.95	8 145.88	7 215.88	930.00
12	887.15	887.15	-	573.40	2 879.67	2 879.67	-
12*	135.00	-	135.00	-	-	-	-
13	1 085.19	1 085.19	-	427.32	1 818.91	1 818.91	-
14	824.30	824.30	-	501.08	1 588.81	1 588.81	-
15	898.73	898.73	-	209.27	573.41	573.41	-
16	860.11	860.11	-	422.58	2 258.91	2 258.91	-
17	201.50	201.50	-	110.79	474.95	474.95	-

ISOLATO	SUPERF. TOTALE ISOLATO (mq)	SUPERF. RESIDENZA SERV. PRIV. (mq)	SUPERF. PER SERV. PUBBLICI (mq)	SUPERF. COPERTA (mq)	VOLUME TOTALE fuori terra (mc)	VOLUME RESIDENZA SERV. PRIV. (mc)	VOLUME PER SERV. PUBBLICI (mc)
18	2 063.85	2 063.85	-	932.47	4 720.07	4 720.07	-
19	1 310.40	1 310.40	-	414.62	2 003.35	2 003.35	-
20	1 077.20	1 077.20	-	137.75	840.82	840.82	-
21	5 355.12	5 355.12	-	1 169.65	5 371.80	5 371.80	-
22	1 422.16	1 422.16	-	327.18	1 250.08	1 250.08	-
23	2 663.74	2 663.74	-	285.63	925.58	925.58	-
24	4 921.44	4 413.97	507.47	1 049.07	5 453.80	4 125.24	1 328.56
24*	510.00	-	510.00	-	-	-	-
25	257.36	257.36	-	205.85	685.26	685.26	-
26	1 602.87	1 602.87	-	616.49	3 126.84	3 126.84	-
27	1 368.53	1 042.62	325.91	219.47	1 063.54	848.44	240.00
28	3 524.97	3 524.97	-	1 003.70	3 754.87	3 754.87	-
29	3 276.48	3 276.48	-	579.44	2 440.55	2 440.55	-
30	1 763.72	1 763.72	-	1 134.64	5 444.43	5 444.43	-
31	1 330.41	1 330.41	-	232.01	1 501.01	1 501.01	-
32	3 909.74	3 754.06	155.68	2 034.67	9 701.75	9 210.60	491.15
33	2 459.25	2 459.25	-	1 127.14	4 901.37	4 901.37	-
34	1 007.36	1 007.36	-	404.72	2 109.79	2 109.79	-
35	1 328.12	1 328.12	-	983.43	4 756.59	4 756.59	-
36	2 026.49	2 026.49	-	589.65	2 740.95	2 740.95	-
37	811.47	811.47	-	-	-	-	-
38	4 023.25	4 023.25	-	1 204.69	6 573.18	6 573.18	-

<b>ISOLATO</b>	<b>SUPERF. TOTALE ISOLATO (mq)</b>	<b>SUPERF. RESIDENZA SERV. PRIV. ( mq )</b>	<b>SUPERF. PER SERV. PUBBLICI (mq)</b>	<b>SUPERF. COPERTA (mq)</b>	<b>VOLUME TOTALE fuori terra (mc)</b>	<b>VOLUME RESIDENZA SERV. PRIV. ( mc )</b>	<b>VOLUME PER SERV. PUBBLICI (mc)</b>
39	5 544.12	5 544.12	-	1 870.26	9 116.19	9 116.19	-
40	1 317.68	1 317.68	-	545.26	3 140.04	3 140.04	-
41	888.93	888.93	-	300.88	1 154.14	1 154.14	-
42	962.19	82.49	879.70	585.25	2 353.90	145.40	2 208.50
42*	343.00	-	343.00	-	-	-	-
43	1167.60	1167.60	-	-	-	-	-
44	1 339.46	1 339.46	-	-	-	-	-



### 3.7 - Dati riassuntivi generali sulla situazione attuale

<b>Superficie totale</b>	mq.	<b>100 820.00</b>
Superficie per residenza e servizi alla residenza	mq.	74 610.45 (*)
Superficie per servizi pubblici (S1+S2+S3)	mq.	3044.50
Superficie per parcheggi (S4)	mq.	873.00
Superficie per viabilità	mq.	22 292.05
 <b>Volumetria totale (fuori terra)</b>	 mc.	 <b>128 171.15</b>
Volumetria per residenze e servizi alla residenza	mc.	119 887.59
Volume per servizi pubblici	mc.	8 283.56
 Volumetria totale (compresi i volumi interrati)	 mc.	 147 396.82
 <b>Indice volumetrico territoriale</b>	 mc/mq	 1.27
<b>Numero unità edilizie</b>	n°	244

\* Di cui mq. 1783.95 attualmente destinati a servizi e attrezzature pubbliche

### 3.8 - Dati riassuntivi generali del P.P. vigente

<b>Superficie totale</b>	(100,00% )	mq.	<b>100 820.00</b>
Superficie per residenza e servizi alla residenza	( 72, 58% )	mq.	73 170.50
Superficie per servizi pubblici (S1+S2+S3)	( 03,02 %)	mq.	3 044.50
Superficie per parcheggi (S4)	(01,06 %)	mq.	1 073.00
Superficie per viabilità	(23,34 %)	mq.	23 532.00
 <b>Volumetria totale (fuori terra)</b>	 (100.00 %)	 mc.	 <b>193 325.00</b>
Volumetria per residenze e servizi alla residenza	( 97,10 %)	mc.	187 725.00
Volume per servizi pubblici	( 02,09 %)	mc.	5 600.00
 <b>Indice volumetrico territoriale</b>		 mc/mq	 1.92

## 4 - LA VARIANTE GENERALE DEL P. P.

### 4.1 - Il progetto

L'amministrazione comunale di Birori nel predisporre il P. P. delle zone B di completamento si propone:

1. dotarsi di una strumentazione urbanistica che in accordo con il P.R.G. esistente sostituisca il precedente P.P.;
2. risolvere gli squilibri esistenti nell'abitato dovuti all'abbandono della parte vecchia con il conseguente sviluppo edilizio nelle frange più esterne del paese.

Nella prima parte della relazione si è cercato di analizzare le cause che determinano e che hanno determinato situazioni di squilibrio complessivo nel tessuto urbano dell'abitato di Birori, al quale però se ne può aggiungere un'altra che è ampiamente più difficile da controllare e che il vecchio P.P. nei limiti del possibile aveva cercato di affrontare. Ci si riferisce alla incessante diffusione della tipologia isolata. "villetta", che per svariate ragioni si allontana da quell'idea di città che è capace di creare spazi urbani di qualità.

Il nuovo P.P., sulla stessa stregua del primo, affronta e approfondisce questa problematica e tenta di modificare la tendenza alla costruzione per punti isolati, utilizzando la tipologia a schiera come elemento di ricucitura e di ridefinizione del contesto urbano.

**Il progetto dà indicazioni sulla definizione, sulla qualificazione e destinazione d'uso del patrimonio edilizio (esistente e da edificare), sugli spazi inedificabili, sulla struttura viaria e sui servizi, nonché sull'altezza delle nuove edificazioni.**

Alcuni obiettivi prioritari definiti come criteri generali di intervento vengono qui di seguito elencati:

- a) il completamento negli isolati n° 11, 15, 19, 20, 29, 31, 33, 37 nei quali con la tipologia a schiera si effettua una ricucitura del tessuto urbano. Queste case sono sul filo della strada o arretrate a seconda del criterio insediativo prevalente nell'isolato e la profondità delle stesse varia a seconda degli edifici adiacenti;

- b) l'intervento puntuale all'interno di lotti ineditati degli isolati n° 21 e 24, dove per il loro particolare disegno e per il contesto urbano si sono previste case unifamiliari isolate;
- c) la demolizione di una serie di fabbricati legati all'attività rurale, quando questi sono considerati incongruenti all'idea guida del P.P., come negli isolati n° 10, 20 e 29;
- d) gli allineamenti stradali, negli isolati n° 8, 11, 16, 20, 28, 29 e 31, che aiutano non solo a migliorare la viabilità, ma anche a creare nuovi fronti e cortine edilizie senza stravolgere il tessuto urbano esistente;
- e) la realizzazione di due percorsi pedonali, uno tra l'isolato n° 19 e 37 che collega via Galliano con via S. Andrea ricalcando un sentiero esistente che mette in comunicazione l'abitato di Birori con l'area a verde attrezzato di Funtana Maggiore e, il secondo, che attraversa l'isolato n° 28;
- f) la ripavimentazione diversificata delle strade, realizzata con due tipi di rivestimento lapideo;
- g) la realizzazione del mercato coperto nell'isolato n° 5, in conformità alle indicazioni del P.R.G. e del vecchio P.P.;
- h) la variazione di destinazioni d'uso dell'edificio che ospitava l'ambulatorio comunale in ambulatorio veterinario e dell'ex caserma dei carabinieri in servizio generale;
- i) la ristrutturazione delle seguenti aree destinate a verde attrezzato: piazza Dante, piazza Salvo d'Acquisto e la piazza su via S. Andrea;
- j) la ristrutturazione di piazza IV Novembre;
- k) la realizzazione di due parcheggi: uno adiacente all'isolato n° 26 sul nuovo allineamento stradale e l'altro adiacente all'isolato n° 44 su via Giovanni XXIII;
- l) l'individuazione di singoli edifici o gruppi di edifici che devono essere tutelati e valorizzati perché considerati episodi importanti da un punto di vista storico-architettonico, come negli isolati: n° 7 Unità edilizia D, n° 11 Unità edilizia R, S ed F, n° 15 Unità edilizia A e B, n° 21 Unità edilizia E, n° 22 Unità edilizie A, B e C, n° 28 Unità edilizia E, n° 33 Unità edilizia A, B, C, D e P;
- m) la conservazione dei caratteristici muri in basalto che chiudono le aree di pertinenza su strada;
- n) l'individuazione di una zona di rispetto, con un raggio di 22 m, attorno al nuraghe *Su Nurattolu*, nella quale si rispetteranno le prescrizioni dell'art. 7 della Normativa Gene-



rale (che fa riferimento al Progetto esecutivo di valorizzazione dei monumenti archeologici del Comune di Birori).

**Il progetto del Piano Particolareggiato è composto da:**

- Norme generali d'attuazione, che contengono tutte le indicazioni sui tipi e le modalità d'intervento previste e sull'applicazione della scelta del piano.
- Una planimetria generale di progetto in scala 1:500, con indicazione grafica delle scelte generali, delle destinazioni d'uso, della viabilità e struttura dei servizi.
- Quarantatre planovolumetrici, uno per ogni isolato, che indicano nel dettaglio le caratteristiche, la tipologia e l'entità degli interventi e delle opere consentite.
- Tre quaderni contenenti le norme tecniche d'attuazione, specifiche per ogni unità edilizia, che, nel rispetto delle norme tecniche generali, dettano regole più precise sulle modalità degli interventi consentiti, sui caratteri tipologici e architettonici da salvaguardare, sugli interventi particolari.

#### 4.2 - Dati riassuntivi sulla situazione di progetto degli isolati

ISOLATO	SUPERF. TOTALE ISOLATO (mq)	SUPERF. RESIDENZA SERV. PRIV. (mq)	SUPERF. PER SERV. PUBBLICI (mq)	SUPERF. COPERTA (mq)	VOLUME TOTALE fuori terra (mc)	VOLUME RESIDENZA SERV. PRIV. (mc)	VOLUME PER SERV. PUBBLICI (mc)
01	530.73	530.73	-	378.88	2 669.00	2 669.00	-
02	2 632.71	2 542.71	90.00	1 101.53	5 898.21	5 358.10	540.00
03	340.45	340.45	-	300.43	1572.68	1 572.68	-
04	751.95	751.95	-	565.56	3 477.59	3 477.59	-
05	381.62	261.62	120.00	348.60	1 808.04	1 088.04	720.00
05*	390.00	-	390.00	-	-	-	-
06	827.14	827.14	-	554.84	3 079.10	3 079.10	-
07	2 198.01	1 069.14	1 128.87	1 137.05	5 098.83	2 648.83	2 450.00
07*	140.00	-	140.00	-	-	-	-
08	1 404.02	1 404.02	-	854.37	4 902.00	4 902.00	-
09	296.32	296.32	-	244.69	1 205.03	1 205.03	-
10	477.29	477.29	-	328.97	1 568.71	1 568.71	-
11	2 783.42	2 628.42	155.00	1 883.09	10 525.43	9 595.43	930.00
12	887.15	887.15	-	573.40	2 963.67	2 963.67	-
12*	135.00	-	135.00	-	-	-	-
13	1 085.19	1 085.19	-	608.85	3 463.54	3 463.54	-
14	818.70	818.70	-	544.92	2 433.11	2 433.11	-
15	888.73	888.73	-	467.33	1 711.04	1 711.04	-
16	798.11	798.11	-	545.78	2 851.82	2 851.82	-
17	201.50	201.50	-	110.79	546.95	546.95	-

ISOLATO	SUPERF. TOTALE ISOLATO (mq)	SUPERF. RESIDENZA SERV. PRIV. (mq)	SUPERF. PER SERV. PUBBLICI (mq)	SUPERF. COPERTA (mq)	VOLUME TOTALE fuori terra (mc)	VOLUME RESIDENZA SERV. PRIV. (mc)	VOLUME PER SERV. PUBBLICI (mc)
18	2 063.85	2 063.85	-	1 214.73	6 086.36	6 086.36	-
19	1 310.40	1 310.40	-	563.54	3 089.99	3 089.99	-
20	1 047.20	1 047.20	-	327.75	1 958.02	1 958.02	-
21	5 355.12	5 355.12	-	1 654.65	8 776.58	8 776.58	-
22	1 422.16	1 422.16	-	327.18	1 250.08	1 250.08	-
23	2 663.74	2 663.74	-	698.07	3 348.80	3 348.80	-
24	4 921.44	4 413.97	507.47	1 438.67	8 933.20	8 933.20	2 194.96
24*	510.00	-	510.00	-	-	-	-
25	257.36	257.36	-	215.65	1 260.65	1 260.65	-
26	1 602.87	1 602.87	-	799.29	4 916.75	4 916.75	-
27	1 368.53	1 042.62	325.91	373.47	1 928.44	1 688.44	240.00
28	3 463.97	3 463.97	-	1 413.30	6 675.73	6 675.73	-
29	3 189.28	3 189.28	-	1 100.44	6 393.68	6 393.68	-
30	1 763.72	1 763.72	-	1 260.13	6 203.96	6 203.96	-
31	1 308.41	1 308.41	-	932.01	4 723.01	4 723.01	-
32	3 909.74	3 909.74	-	2 090.27	12 322.86	12 322.86	-
33	2 459.25	2 459.25	-	1 487.14	6 725.37	6 725.37	-
34	1 007.36	1 007.36	-	554.72	2 960.01	2 960.01	-
35	1 328.12	1 328.12	-	970.43	5 720.96	5 720.96	-
36	2 026.49	2 026.49	-	1 069.65	5 476.95	5 476.95	-
37	811.47	811.47	-	360.00	2 052.00	2 052.00	-
38	4 023.25	4 023.25	-	1 324.69	7 293.18	7 293.18	-

ISOLATO	SUPERF. TOTALE ISOLATO (mq)	SUPERF. RESIDENZA SERV. PRIV. (mq)	SUPERF. PER SERV. PUBBLICI (mq)	SUPERF. COPERTA (mq)	VOLUME TOTALE fuori terra (mc)	VOLUME RESIDENZA SERV. PRIV. (mc)	VOLUME PER SERV. PUBBLICI (mc)
39	5 544.12	5 544.12	-	1 903.35	10 234.31	10 234.31	-
40	1 317.68	1 317.68	-	545.26	3 140.04	3 140.04	-
41	88.93	888.93	-	425.79	2 174.00	2 174.00	-
42	962.19	82.49	879.70	621.04	2 467.26	258.76	2 208.50
42*	343.00	-	343.00	-	-	-	-
43	1 167.60	1 167.60	-	200.00	1 140.00	-	-
44	907.46	907.46	-	336.00	1 915.20	1 915.20	-
<b>TOTALE</b>	<b>75 892.15</b>	<b>71 167.20</b>	<b>4 724.95</b>	<b>34 112.70</b>	<b>180 458.58</b>	<b>172 041.52</b>	<b>8 417.06</b>



#### 4.3 - Dati riassuntivi generali sulla situazione di progetto degli isolati

<b>Superficie totale</b>	( 100,00% )	mq.	<b>100 820.00</b>
Superficie per residenza e servizi alla residenza	(70,59 %)	mq.	71 167.20
Superficie per servizi pubblici (S1+S2+S3)	( 04,69 %)	mq.	4 724.95
Superficie per parcheggi ( S4 )	(01,06 %)	mq.	1 073.00
Superficie per viabilità	(23,66 %)	mq.	23 854.85
<b>Volumetria totale (fuori terra)</b>	(100,00 %)	mc.	<b>184 942.50</b>
Volumetria per residenza e servizi alla residenza	( 95,33 %)	mc.	175 659.04
Volumetria per servizi pubblici	( 04,67 %)	mc.	9 283.46
Volumetria totale	(compresi i volumi interrati)	mc.	212 011.29
<b>Numero unità edilizie</b>		n°	286
<b>Abitanti previsti ( 350 mc/ab)</b>		n°	515
<b>Parametro medio- volume / abitanti</b>		mc/ab	350.00
<b>Dotazione servizi pubblici</b>		mq/ab	9,17
<b>Densità residenziale media</b>		ab/ha	51.08
<b>Indice volumetrico territoriale</b>		mc/mq	1.79

#### 4.4 - Tipologia degli interventi

##### Il settore edilizio

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio sono state individuate 8 possibilità di intervento. Queste categorie d'intervento, la cui definizione esatta è riportata nelle norme tecniche generali d'attuazione, permettono di intervenire in base alle diverse esigenze e caratteristiche dell'edificio, nel modo più rispondente alle scelte generali di progetto precedentemente illustrate.

Le categorie d'intervento sono le seguenti :

- *restauro scientifico*, per le parti del patrimonio edilizio per le quali è stata ritenuta necessaria la conservazione degli elementi tipologici, strutturali e formali;
- *restauro e risanamento conservativo*, per le parti del patrimonio edilizio per le quali si è ritenuto adeguato l'impianto tipologico e funzionale;
- *ristrutturazione edilizia*, per il patrimonio abitativo non in buone condizioni conservative e per quello la cui strutturazione non è adeguata alle attuali esigenze;
- *demolizione con ricostruzione* degli edifici o parte di essi ormai irrecuperabili, intervento spesso associato a quello di ristrutturazione edilizia;
- *demolizione senza ricostruzione*, previsto per consentire allineamenti e slarghi stradali o per la costruzione di spazi pubblici;
- *nuova edificazione*, soprattutto degli edifici esistenti nei quali è consentita la sopraelevazione ed adeguamento in altezza. Numerosi sono, inoltre, i casi di n.e. che interessano aree attualmente non edificate;
- *variazione della destinazione d'uso* degli immobili, è permessa per quelle categorie che rientrano in quelle segnalate nelle norme di attuazione;
- *ristrutturazione urbanistica*, è stata adottata ogni qual volta si è scelto di migliorare la viabilità con il ridisegno dei lotti o degli isolati.

Per ogni singola Unità edilizia sono state redatte delle "norme di intervento specifiche" che indicano in modo più puntuale gli interventi ammessi, a volte con precisazioni e integrazioni delle norme tecniche generali.

Sono state riscontrate rilevanti emergenze architettoniche e tipologiche, trattate nel paragrafo 3.2, riguardanti le tipologie edilizie.

### **Spazi pubblici**

Nell'area del P.P. nel rispetto delle previsioni del P.R.G sono state individuate delle zone da destinare a verde attrezzato.

### **Servizi**

Per quanto riguarda la struttura dei servizi, non è stato ritenuto necessario aumentarne il numero rispetto a quelli indicati dal P.R.G.

### **La struttura viaria**

Il miglioramento della viabilità, per ragioni altimetriche e per ragioni legate al tessuto esistente, è stato assai complesso e difficile.

Il Piano prevede una serie di slarghi e allineamenti che alla fine permetteranno un più agevole attraversamento veicolare nonché tratti stradali veri e propri che risultano, a volte, indispensabili per consentire migliori condizioni insediative.

## **5 - NORME GENERALI DI ATTUAZIONE**

### **ART. 01 - Limiti del Piano Particolareggiato**

Il P.P. è esteso alla zona B del P.R.G. del Comune di Birori, così come individuato e più specificatamente rappresentato nello stralcio del piano regolatore generale (vedi tav. n°2 ) e comprende tutto il centro abitato ad esclusione delle zone per l'edilizia economica e popolare e per la espansione residenziale privata.

Ogni intervento su aree, edifici e manufatti ricadenti all'interno della zona del P.P. è soggetto alle prescrizioni delle presenti norme tecniche di attuazione ed alle indicazioni e prescrizioni degli elaborati del Piano stesso.

### **ART. 02 - Elaborati del Piano Particolareggiato**

Il Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

<b>Quaderno</b>	<b>01</b>	Relazione Urbanistica - Norme tecniche generali di attuazione	
<b>Tavola</b>	<b>02</b>	Stralcio del Piano regolatore Generale	scala 1:1000
<b>Quaderno</b>	<b>03</b>	Schedatura e classificazione del patrimonio edilizio esistente. Isolati:	01 - 08
<b>Quaderno</b>	<b>04</b>	Schedatura e classificazione del patrimonio edilizio esistente. Isolati:	09 - 15
<b>Quaderno</b>	<b>05</b>	Schedatura e classificazione del patrimonio edilizio esistente. Isolati:	16 - 23
<b>Quaderno</b>	<b>06</b>	Schedatura e classificazione del patrimonio edilizio esistente. Isolati:	24 - 30
<b>Quaderno</b>	<b>07</b>	Schedatura e classificazione del patrimonio edilizio esistente. Isolati:	31 - 37
<b>Quaderno</b>	<b>08</b>	Schedatura e classificazione del patrimonio edilizio esistente. Isolati:	38 - 44
<b>Tavola</b>	<b>09</b>	Uso del suolo urbano	scala 1 : 500
<b>Tavola</b>	<b>10</b>	Tipologie edilizie	scala 1 : 500
<b>Tavola</b>	<b>11</b>	Tipologie delle coperture	scala 1 : 500
<b>Tavola</b>	<b>12</b>	Altezza degli edifici	scala 1 : 500
<b>Tavola</b>	<b>13</b>	Stato di conservazione	scala 1 : 500
<b>Tavola</b>	<b>14</b>	Planimetria di progetto	scala 1 : 500



Tavola	15	Planovolumetrico di progetto - Isolato 01	scala 1 : 200
Tavola	16	Planovolumetrico di progetto - Isolato 02	scala 1 : 200
Tavola	17	Planovolumetrico di progetto - Isolato 03	scala 1 : 200
Tavola	18	Planovolumetrico di progetto - Isolato 04	scala 1 : 200
Tavola	19	Planovolumetrico di progetto - Isolato 05	scala 1 : 200
Tavola	20	Planovolumetrico di progetto - Isolato 06	scala 1 : 200
Tavola	21	Planovolumetrico di progetto - Isolato 07	scala 1 : 200
Tavola	22	Planovolumetrico di progetto - Isolato 08	scala 1 : 200
Tavola	23	Planovolumetrico di progetto - Isolato 09	scala 1 : 200
Tavola	24	Planovolumetrico di progetto - Isolato 10	scala 1 : 200
Tavola	25	Planovolumetrico di progetto - Isolato 11	scala 1 : 200
Tavola	26	Planovolumetrico di progetto - Isolato 12	scala 1 : 200
Tavola	27	Planovolumetrico di progetto - Isolato 13	scala 1 : 200
Tavola	28	Planovolumetrico di progetto - Isolato 14	scala 1 : 200
Tavola	29	Planovolumetrico di progetto - Isolato 15	scala 1 : 200
Tavola	30	Planovolumetrico di progetto - Isolato 16	scala 1 : 200
Tavola	31	Planovolumetrico di progetto - Isolato 17	scala 1 : 200
Tavola	32	Planovolumetrico di progetto - Isolato 18	scala 1 : 200
Tavola	33	Planovolumetrico di progetto - Isolato 19	scala 1 : 200
Tavola	34	Planovolumetrico di progetto - Isolato 20	scala 1 : 200
Tavola	35	Planovolumetrico di progetto - Isolato 21	scala 1 : 200
Tavola	36	Planovolumetrico di progetto - Isolato 22	scala 1 : 200
Tavola	37	Planovolumetrico di progetto - Isolato 23	scala 1 : 200
Tavola	38	Planovolumetrico di progetto - Isolato 24	scala 1 : 200
Tavola	39	Planovolumetrico di progetto - Isolato 25	scala 1 : 200
Tavola	40	Planovolumetrico di progetto - Isolato 26	scala 1 : 200
Tavola	41	Planovolumetrico di progetto - Isolato 27	scala 1 : 200
Tavola	42	Planovolumetrico di progetto - Isolato 28	scala 1 : 200
Tavola	43	Planovolumetrico di progetto - Isolato 29	scala 1 : 200
Tavola	44	Planovolumetrico di progetto - Isolato 30	scala 1 : 200
Tavola	45	Planovolumetrico di progetto - Isolato 31	scala 1 : 200
Tavola	46	Planovolumetrico di progetto - Isolato 32	scala 1 : 200
Tavola	47	Planovolumetrico di progetto - Isolato 33	scala 1 : 200
Tavola	48	Planovolumetrico di progetto - Isolato 34	scala 1 : 200
Tavola	49	Planovolumetrico di progetto - Isolato 35	scala 1 : 200
Tavola	50	Planovolumetrico di progetto - Isolato 36	scala 1 : 200

<b>Tavola</b>	<b>51</b>	Planovolumetrico di progetto - Isolato 37	scala 1 : 200
<b>Tavola</b>	<b>52</b>	Planovolumetrico di progetto - Isolato 38	scala 1 : 200
<b>Tavola</b>	<b>53</b>	Planovolumetrico di progetto - Isolato 39	scala 1 : 200
<b>Tavola</b>	<b>54</b>	Planovolumetrico di progetto - Isolato 40	scala 1 : 200
<b>Tavola</b>	<b>55</b>	Planovolumetrico di progetto - Isolato 41	scala 1 : 200
<b>Tavola</b>	<b>56</b>	Planovolumetrico di progetto - Isolato 42	scala 1 : 200
<b>Tavola</b>	<b>57</b>	Planovolumetrico di progetto - Isolato 43	scala 1 : 200
<b>Tavola</b>	<b>58</b>	Planovolumetrico di progetto - Isolato 44	scala 1 : 200
<b>Quaderno</b>	<b>59</b>	Norme tecniche per Unità edilizia - Isolati:	01 - 15
<b>Quaderno</b>	<b>60</b>	Norme tecniche per Unità edilizia - Isolati:	16 - 30
<b>Quaderno</b>	<b>61</b>	Norme tecniche per Unità edilizia - Isolati:	31 - 44

## **ART. 03 - Destinazione d'uso delle aree degli edifici**

Il P.P. individua la destinazione d'uso delle aree e degli edifici secondo la seguente articolazione:

### **3.1) Aree e servizi per la residenza**

Sono le aree e gli edifici destinati ad alloggio residenziale e servizi strettamente connessi con la funzione residenziale. Per servizi della residenza s'intendono esclusivamente i magazzini e garages, i laboratori artigianali, le attività di servizio all'impresa (come per esempio gli studi professionali ).

La definizione delle funzioni residenza /servizi dell'abitazione dovrà essere dettagliatamente definita nel progetto esecutivo degli interventi.

### **3.2) Aree libere private**

Le aree private libere di pertinenza degli edifici sono edificabili con le indicazioni e prescrizioni contenute negli elaborati di progetto di isolato in scala 1:200.

L'Amministrazione Comunale, anche se non esplicitamente previsto negli elaborati di progetto di isolato, può ingiungere la demolizione di superfettazioni improprie che ingombrano tali aree.

### **3.3) Aree per servizi pubblici**

Nel Piano Particolareggiato sono individuate aree di destinazione pubblica per le seguenti categorie:

- per attrezzature scolastiche ( S1);
- per attrezzature di interesse comune ( S2);
- per verde attrezzato ( S3 );
- per parcheggi ( S4 ).

Le disposizioni del P.P. sono vincolanti per quanto riguarda la localizzazione e perimetrazione delle aree destinate a servizi pubblici; la destinazione prevista è invece da ritenersi indicativa, con facoltà dell'Amministrazione di introdurre variazioni ad essa, purché all'interno della stessa categoria di servizi.

Le previsioni volumetriche e di intervento, indicate negli elaborati di isolato, devono essere assunte come rigide prescrizioni di intervento anche per le attrezzature pubbliche.

### 3.4) Aree per la ristrutturazione viaria

Nel Piano sono individuate le aree da acquisire per realizzare un miglioramento nel funzionamento della viabilità, nonché la caratterizzazione estetica di strade e piazze.

Le aree destinate a ristrutturazione viaria sono soggette a vincolo di esproprio con demolizione dei manufatti che insistono su di esse.

Nel caso in cui vengano presentati all'Amministrazione progetti di intervento ( ad esclusione della Manutenzione Ordinaria - m.o.) su Unità edilizie nelle quali siano previsti slarghi e rettifiche stradali, il progetto dovrà contenere tali indicazioni, con conseguente cessione dell'area e demolizione di eventuali manufatti su essa ricadenti da realizzarsi a cura e spese del richiedente l' autorizzazione o concessione edilizia. La cessione dell'area sarà regolata dalle Norme vigenti in materia di espropriazioni e cessioni delle aree.

## **ART. 04 - Categorie d'intervento**

Le trasformazioni edilizie prescritte dal P.P. sono definite nelle tavole di progetto di isolato in scala 1:200. Tali categorie individuano la soglia massima ottimale per le varie Unità edilizie, ferma restando la possibilità di eseguire comunque opere di manutenzione ordinaria ( m.o.) e manutenzione straordinaria ( m.s.) ai sensi della L. 457/78.

In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:

- 1) Manutenzione ordinaria
- 2) Manutenzione straordinaria
- 3) Restauro scientifico
- 4) Restauro e risanamento conservativo
- 5) Ristrutturazione edilizia
- 6) Demolizione con o senza ricostruzione
- 7) Nuova edificazione



- 8) Variazione della destinazione d'uso
- 9) Ristrutturazione urbanistica

#### 4.1) Manutenzione ordinaria ( m.o. )

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli destinati alla sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- 1) pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
- 2) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne senza alterazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
- 3) rifacimento parziale di rivestimenti esterni senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
- 4) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- 5) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci esterni;
- 6) riparazione infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- 7) riparazioni di pavimenti interni.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono sottoposti ad autorizzazione del Sindaco.

#### 4.2) Manutenzione Straordinaria ( m.s. )

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali fatiscenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici e sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi

e le superfici delle singole Unità edilizie e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria: il rifacimento totale di intonaci, recinzioni, manti di copertura, rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle tinte, nonché il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per gli edifici artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento delle superfici utili e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti all'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.

#### 4.3) Resturo scientifico ( r.s. )

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:

- il resturo o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
- il resturo o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica o il ripristino di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo e organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, gli slarghi, i piazzali, gli orti, i giardini e i chiostri;
- la conservazione e il ripristino degli sporti di gronda in relazione alle caratteristiche esistenti;

- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristini del manto di copertura originale o simile all'originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

L'intervento di restauro scientifico è soggetto ad autorizzazione, fermo restando l'obbligo di presentare la documentazione di progetto prevista per la richiesta di concessione.

#### 4.4) Restauro e risanamento conservativo (r.c.)

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono 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 dall'esigenza dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi di intervento della categoria restauro e risanamento conservativo sono specificate all'interno delle seguenti categorie:

##### a) Restauro e risanamento conservativo tipo A

Il tipo di intervento prevede:

- la lavorazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali;
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni a cui sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;

- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione delle murature portanti sia interne che esterne, dei solai e delle volte, delle scale, del tetto con ripristino del manto di copertura originale e degli sporti di gronda senza modificarne le caratteristiche;
- l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e degli impianti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

#### b) Restauro e risanamento conservativo tipo B

Il tipo di intervento prevede:

- la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni (su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata la unitarietà del prospetto) mentre per gli ambienti interni sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati dalle norme del Regolamento Edilizio, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo;
- il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue dell'impianto originario e degli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- la ristrutturazione delle scale esistenti, senza modificare la posizione del vano; è inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale.

#### c) Ripristino tipologico

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli elementi architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali quali androni, blocchi scale e portici;



- il ripristino e il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra unità preesistenti ed aree scoperte, quali corti e chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

#### d) Demolizione

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante: la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne; tale demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

#### e) Recupero e risanamento delle aree libere

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante l'eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi e delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

### 4.5) Ristrutturazione edilizia ( r.e. )

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli 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, la modifica delle caratteristiche distributive dell'edificio nel rispetto delle prescrizioni.

L'intervento di ristrutturazione edilizia è assoggettato a concessione edilizia.



#### 4.6) Demolizione senza ricostruzione (d) - Demolizione con ricostruzione (d.r.)

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi nel rispetto della preesistente maglia viaria. L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto ad autorizzazione. L'intervento di demolizione con ricostruzione è soggetto a concessione.

#### 4.7) Nuova edificazione (n.e.)

L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonché di qualsiasi manufatto che, indipendente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.

Il tipo di intervento comprende anche:

1. ampliamento - inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione, con creazione di volumi o superfici utili supplementari;
2. sopraelevazione - intesa come estensione in senso verticale e di tutta o di parte della costruzione esistente;
3. adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria - per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.

L'intervento di nuova edificazione è soggetto a concessione edilizia.

#### 4.8) Variazioni della destinazione d'uso

L'intervento consiste nelle modifiche, comportanti o meno opere edilizie di uso o di funzione, per l'area o l'edificio o parti di esso. Sono considerate variazioni della destinazione d'uso le modifiche fra le seguenti categorie:

- residenza e servizi strettamente connessi;
- attività produttive di carattere artigianale;
- attività commerciali e artigianato di servizio alla persona;

- attività direzionali ( compresi gli uffici e le banche ), studi professionali e attività amministrativa e similari;
- attività ricettive;
- attività ricreative e sportive, attività culturali, politiche e sociali;
- magazzini e depositi;
- mostre ed esposizioni;
- attività assistenziali, sanitarie e religiose;
- servizi pubblici di interesse generale.

Tutte le modifiche delle modalità di impiego e di utilizzo dell'immobile che comportano variazione dall'una all'altra delle categorie di destinazione d'uso sopra elencate sono soggette ad autorizzazione ai sensi dell'Art. 11 L. 23 del 1985.

Sono altresì soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'Art. 11 L. 23 del 1985 quei mutamenti di destinazione d'uso che, indipendentemente dalle categorie succitate, la legislazione vigente assoggetta a preventivo rilascio di concessione.

#### 4.9) **Ristrutturazione urbanistica (r.u.)**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono 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.

Il tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri planovolumetrici, specificati nel P.P.

## ART. 05 - Requisiti tecnico edilizi

### 5.1) Murature e pareti esterne

I muri esterni delle costruzioni, comprese le recinzioni o altre superfici esterne, dovranno essere realizzati con le seguenti modalità:

- a) murature a faccia vista in pietrame ( con preferenza per i materiali provenienti dalla zona): è consentito solamente per la parte basamentale dell'edificio ( piano seminterrato e piano terra) e per le recinzioni delle aree di pertinenza private verso gli spazi pubblici;
- b) rivestimento con intonaco tradizionale, colorato mediante aggiunta di ossidi naturali o impermeabilizzazioni in pasta o tinteggiato, con esclusione di rivestimenti plastici, traslucidi o similari. I colori ammessi devono corrispondere alla gamma delle terre naturali più il bianco tinteggiato con latte di calce; i colori dovranno essere individuati in base alla valutazione cromatica dell'intero isolato;
- c) la gamma dei colori consentiti sarà fornita dall'Ufficio Tecnico comunale;
- d) è consigliato l'uso di un fondo tinta unico per la base del prospetto ed è vietato una evidenziazione delle grondaie, pluviali, sporgenze e fasce marcapiano che non corrispondano alla stessa gamma anche se si discostano leggermente dalla tinta prescelta;
- e) sono vietati i forti contrasti cromatici;
- f) nel trattamento dei prospetti degli edifici, si terrà conto di una parte significativa del fronte strada, così da inserire l'edificio in progetto, in modo armonico nel contesto dell'ambiente circostante;
- g) di norma è vietata l'eccessiva frammentazione dei prospetti mediante evidenziazione di strisce marcapiano, tubi pluviali discendenti ed altri elementi esistenti nei prospetti ( coppi a sbalzo, tettoie in laterizio etc). E' d'obbligo l'uso delle ringhiere sui balconi;
- h) sono ammesse nuove aperture sulle pareti esterne purché queste siano omogenee a quelle esistenti negli edifici circostanti, per ubicazione, forma e dimensione;
- i) gli elementi da salvaguardare sono evidenziati nelle Norme Tecniche per Unità edilizia;
- j) è vietato porre in vista sulle pareti esterne canne di ventilazione, tubazioni telefoniche ed elettriche e canalizzazioni in genere;

- k) la zoccolatura dell'edificio può essere evidenziato mediante l'utilizzo di intonaco grezzo e nel caso di forti pendenze può avere un andamento a gradoni con scansioni che rispettino gli elementi architettonici presenti (finestre, pluviali ecc.);
- l) sono vietati i gradini d'ingresso alle abitazioni su strada e quelli esistenti dovranno essere demoliti.

## 5.2) Coperture

Le coperture a tetto esistenti dovranno essere sottoposte a manutenzione e restauro.

La copertura a tetto è obbligatoria per quelle superfici specificatamente individuate negli elaborati di isolato con la prescrizione "vincolo di copertura a tetto".

Le coperture a tetto dovranno essere realizzate con l'utilizzo di tegole curve tradizionali in coppi di laterizio; sono vietate le coperture con lastre in materiali plastici, in lamiera, in eternit o materiali simili, in lastre di ardesia o comunque con materiali non tradizionali.

L'inclinazione delle falde dovrà avere pendenza massima del 35% e non dovrà esserci sfalsamento in senso verticale fra le stesse. Quando la copertura sarà a padiglione la gronda dovrà essere costante.

Nella individuazione della pendenza delle falde dovrà tenersi conto della pendenza delle falde dei tetti adiacenti (quando specificato nelle schede di progetto per Unità edilizia).

Le sporgenze delle nuove coperture a tetto anche nel caso di rifacimento degli stessi dovranno essere non superiore a 40 cm, compreso il canale di gronda.

Le caratteristiche tipologiche ed estetiche, dovranno essere riportate in apposito allegato di progetto (particolari costruttivi).

Di norma la copertura a tetto dovrà essere estesa all'intera superficie di copertura. E' consentita l'apertura di finestre a lucernario che seguono la pendenza della falda del tetto, mentre è vietato la costruzione di abbaini o simili sulla superficie stessa.

Di norma è obbligatorio che i pluviali vengano tinteggiati dello stesso colore della facciata e inoltre dovranno essere posizionati, quando sulla facciata principale, in modo armonico con la modularità del prospetto stesso.



I pluviali dovranno scaricare l'acqua piovana nella rete di smaltimento acque bianche.

### 5.3) Serramenti esterni

Gli infissi esterni dovranno essere in legno trattato con fibra naturale a vista da idonea soluzione architettonica in armonia con l'ambiente circostante. E' consentito l'uso di infissi in alluminio preverniciato di color bianco, verde o ossidato anodicamente in colore nero opaco o in p.v.c. con gli stessi colori.

La chiusura dei garage, negozi, laboratori o magazzini dovranno essere in legno o in ferro con colori della stessa gamma di quelli utilizzati per i prospetti o potranno discostarsi leggermente dalla tinta base indicata.

E' assolutamente vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato colore argento o oro .

Gli elementi di chiusura esterna (avvolgibili e persiane) dovranno essere uniformi sulla facciata con colori che possono discostarsi leggermente dalla tinta base prescelta.

Per le serrande metalliche esistenti, anche nel caso di intervento di manutenzione ordinaria, è imposta la verniciatura delle superfici a vista, in armonia con i colori usati per i prospetti, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

Le insegne dei negozi dovranno essere di dimensioni contenute, di norma non superiori alla larghezza delle aperture, con esclusione delle soluzioni a "bandiera" con aggetto superiore a 50 cm.

Sarà ammessa una sola insegna per ogni edificio commerciale.

### 5.4) Servizi igienici

Per le realizzazioni ex-novo e l'integrazione di servizi igienico-sanitari è consentita l'areazione forzata.



### 5.5) Servizi tecnologici

E' vietata la predisposizione di qualsiasi canalizzazione (canne fumarie, canalizzazioni idriche, ecc.) nelle facciate su spazi pubblici nonché serbatoi o condizionatori d'aria.

### 5.6) Superfetazioni

E' d'obbligo la demolizione di superfetazioni incongrue dal punto di vista igienico ed estranee ai caratteri tipologici originari degli edifici.

### 5.7) Aree libere private

Le aree libere private di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate a verde. Tutte le recinzioni evidenziate dovranno essere consolidate e conservate mentre quelle di nuova costituzione dovranno essere realizzate con pietre di basalto a vista. Tutte le altre recinzioni dovranno essere intonacate e tinteggiate come le Unità edilizie stesse. Quando il terreno è in pendenza si dovrà costruire a gradoni.

### 5.8) Condutture aeree

Le condutture aeree di qualsiasi specie (sia di proprietà pubblica che privata) e i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo, in modo da non deturpare le facciate degli edifici. Per le nuove condutture aeree si dovrà chiedere l'autorizzazione all'Amministrazione comunale, indicando sui prospetti di isolato ( scala 1:200 ) il posizionamento dei cavi.

E' facoltà dell'Amministrazione imporre ai privati o Enti Pubblici (Telecom, Enel ecc.) lo spostamento delle condutture aeree esistenti, indicandone la nuova sistemazione, con l'obiettivo di riqualificare e tutelare i prospetti comuni degli edifici.

Le antenne televisive non dovranno essere dislocate sui prospetti che si affacciano sugli spazi pubblici.

### 5.9) Dotazione parcheggi

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione. La dotazione degli spazi per parcheggio privato ( coperto o scoperto ) potrà essere garantita anche con il computo di posti macchina esterni all'Unità edilizia, purché posti a distanza non superiore a 200 m dall'Unità edilizia presa in esame.

Per tutte le nuove edificazioni si deve realizzare almeno un posto macchina coperto nell'area di pertinenza.

## **ART. 06 - Requisiti dei progetti**

I) I progetti relativi alle trasformazioni edilizie di cui all'art.4, con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno avere carattere di esecutivo e dovranno contenere i seguenti elaborati:

- a) estratto del P.P. in scala 1:200 delle piante e fronti strade dell'intero isolato o comunque di una parte significativa di esso, da cui siano chiaramente deducibili i caratteri dell'inserimento dell'edificio nel tessuto edilizio circostante, con evidenziazione degli spazi edificati e spazi liberi riferiti all'Unità edilizia in progetto e quelle circostanti;
- b) piante, sezioni e prospetti in scala 1: 50/ 1:100 dell'edificio oggetto di intervento, in cui siano chiaramente individuati gli elementi edilizi costitutivi e i relativi materiali, il tipo e l'ubicazione degli impianti con relativi allacci esterni, le destinazioni d'uso;
- c) relazione illustrativa dei principali aspetti e dati che caratterizzano lo stato di fatto, con valutazione degli aspetti di degrado, se necessario documentati da una idonea documentazione fotografica;
- d) adeguata documentazione fotografica a colori dei prospetti esterni, della copertura, di eventuali particolari architettonici o costruttivi.

**Progetto esecutivo composto da :**

- e) estratto di P.P in scala 1:500 con individuazione dell'intervento, documentazione catastale;
- f) elaborati grafici in scala 1:50 / 1:100 ( piante, sezioni, prospetti ) in cui siano chiaramente riportati, in sovrapposizione allo stato di fatto, i nuovi interventi proposti, con estensione delle indicazioni grafiche ad un contorno significativo dell'intervento nell'isolato;
- g) prospetti stradali di progetto in scala 1:200, estesi all'intero isolato o a una parte significativa di esso con l'inserimento del prospetto variato o di una nuova progettazione;
- h) elaborati grafici in scala 1:50 / 1:100 in cui siano individuati i materiali da adoperare, le tecniche costruttive, gli impianti con i relativi allacci esterni, le nuove destinazioni d'uso, le sistemazioni delle aree non edificate, le recinzioni e quant'altro necessario per una chiara comprensione della propria proposta progettuale; per situazioni edilizie non complesse, gli elementi progettuali del presente punto h) possono essere riportati negli elaborati di cui al punto f);

- i) relazione illustrativa dei principali dati di progetto.

II) I progetti relativi alla manutenzione ordinaria di cui all'art. 4 punto 1, dovranno avere carattere esecutivo e dovranno contenere i seguenti elaborati:

- a) relazione illustrativa dei principali aspetti e dati caratterizzanti lo stato di fatto e la situazione di progetto, con valutazione degli aspetti di degrado se necessario documentati da idonea documentazione fotografica;
- b) eventuali elaborati dello stato di fatto, da allegare qualora non fosse sufficientemente descrittiva la documentazione fotografica, riferiti alla parte di edificio sottoposto ad intervento di manutenzione ordinaria.

III) I progetti relativi alla manutenzione straordinaria di cui all'art. 4 punto 2, dovranno avere carattere esecutivo e dovranno contenere i seguenti elaborati:

Rilievo dello stato di fatto composto da:

- a) estratto del P.P. in scala 1:200 delle piante e dei fronti dell'intero isolato o comunque di una parte significativa di esso, da cui siano chiaramente deducibili i caratteri dell'inserimento dell'edificio nel tessuto edilizio circostante, con evidenziazione degli spazi edificati e spazi liberi, riferiti all'Unità edilizia in progetto e a quelle circostanti;
- b) piante, sezioni e prospetti in scala 1: 50 o 1: 100 dell'edificio oggetto di intervento, in cui siano chiaramente individuati gli elementi edilizi costitutivi e i relativi materiali, il tipo e l'ubicazione degli impianti con relativi allacci esterni, le destinazioni d'uso degli ambienti e spazi scoperti. Le piante, le sezioni e i prospetti dovranno essere corredati da apposita didascalia con descrizione delle parti dell'edificio da sottoporre a manutenzione, con l'indicazione dei materiali usati e particolari costruttivi di eventuali nuovi elementi architettonici da inserire;
- c) relazione illustrativa dei principali aspetti e dati caratterizzanti lo stato di fatto, con valutazione degli aspetti di degrado, se necessario documentati da idonea documentazione fotografica;
- d) adeguata documentazione fotografica a colori dei prospetti esterni, della copertura e di eventuali particolari architettonici e costruttivi.



Gli elaborati grafici dovranno essere adeguatamente quotati, numerati progressivamente secondo uno schema logico, costituiti da fogli singoli non pinzati e piegati secondo moduli di cm 21x29,7. Le fotografie dovranno essere incollate su fogli piegabili nello stesso formato degli elaborati grafici e dovranno contenere una didascalia per l'identificazione della veduta.

Le soluzioni progettuali dovranno essere adeguate alla normativa vigente sull'abbattimento delle barriere architettoniche, in particolare negli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova edificazione.

#### **ART. 07 - Norme per la salvaguardia dell'area attorno al nuraghe *Su Nurattolu***

Il monumento nuragico viene salvaguardato da una zona di rispetto di forma circolare, con raggio di 22 m. In questa zona vengono fatte salve tutte le prescrizioni adottate dal *Progetto esecutivo dei lavori dei monumenti archeologici presenti nel territorio comunale, di realizzazione di un sistema di itinerari turistico-archeologici* del comune di Birori del 1988 che qui di seguito vengono elencate:

1. non è consentita la costruzione di edifici, anche provvisori, di alcun tipo, nè in funzione residenziale nè in funzione produttiva;
2. non è consentito il posizionamento di edifici prefabbricati fissi o mobili;
3. non è consentito procedere a operazioni di scavo, bonifica o aratura, spietramento, costruzioni di muri a secco o di recinzioni e di qualunque operazione che modifichi lo stato dei suoli, se non previa autorizzazione del Sindaco, in cui verranno indicate le prescrizioni da rispettare durante l'esecuzione dei lavori; le suddette operazioni non potranno comunque interessare le parti del monumento distanti meno di 10.00 m dal monumento in questione;
4. le norme di cui al punto precedente si applicano a lavori eseguiti per conto di Enti Pubblici; nel caso si tratti di lavori di viabilità, di reti idriche, fognarie e di elettrificazione o comunque di opere che modifichino sostanzialmente lo stato dei luoghi, le zone di rispetto potranno essere interessate ai lavori (previa autorizzazione del Sindaco e con le limitazioni del punto precedente), solo nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità a realizzare alternative tecniche accettabili;



5. non è consentito procedere a lavori di scavo e di ricerca archeologica e di rilevamento, se non previa autorizzazione del Sindaco e della competente Soprintendenza.

Il monumento in sè è sottoposto ad un particolare regime di difesa e salvaguardia e dovranno osservarsi le seguenti indicazioni e prescrizioni:

1. non è consentito asportare pietre o materiali di qualunque natura o, comunque, di modificarne lo stato;
2. non è consentito utilizzare il monumento per attività improprie, anche provvisorie, quali ricovero per il bestiame o persone, deposito di materiali, attrezzature ecc;

#### **ART. 08 - Commissione edilizia**

La Commissione edilizia comunale verifica la rispondenza dei progetti riguardanti interventi di modificazione edilizia con le indicazioni e prescrizioni del P.P.

Qualora lo ritenesse necessario la Commissione edilizia può richiedere la modifica di parti del progetto proposto, l'integrazione di documentazione progettuale, la variazione o sostituzione di elementi decorativi o architettonici.

#### **ART. 09 - Modalità di attuazione**

Il P.P viene attuato mediante interventi edificatori di iniziativa privata e di iniziativa pubblica.

- a) Gli interventi di iniziativa privata devono essere riferiti all'intera Unità edilizia così come individuata negli elaborati progettuali di isolato anche quando esse rappresentano proprietà diverse. Non potranno essere prese in considerazione proposte di intervento di modificazione edilizia su parti delle Unità edilizie di P.P.

L'attività edificatoria è regolata dalle seguenti categorie di intervento di cui all'art.4:

1. - manutenzione ordinaria;
2. - manutenzione straordinaria;

3. - resturo scientifico;
4. - restauro e risanamento conservativo;
5. - ristrutturazione edilizia;
6. - demolizione con o senza ricostruzione;
7. - nuova edificazione;
8. - variazione della destinazione d'uso;
9. - ristrutturazione urbanistica.

I proprietari di immobili facenti parte dell'unità edilizia interessata devono presentare il progetto in conformità a quanto disposto nell'art.6; singoli proprietari di immobili potranno convenzionarsi con l'Amministrazione Comunale nel caso fruiscono di agevolazioni creditizie per gli interventi di recupero.

- b) Gli interventi di iniziativa pubblica sono attuati dall'Amministrazione Comunale che deve curarne la progettazione e la realizzazione nel rispetto delle presenti norme.

#### **ART. 10 - Interpretazione degli elaborati grafici**

- a) Eventuali imprecisioni grafiche riscontrate nei planovolumetrici di progetto potranno essere rivisti e corretti per una puntuale applicazione del P. P.
- b) Le indicazioni degli interventi contenute negli elaborati grafici di progetto di isolato sono da assumersi come riferimento alla situazione di fatto degli immobili a cui sono riferite, prescindendo (in caso di differenza) dalla grafica nel P.P.
- c) La definizione volumetrica delle attività edilizie di nuova edificazione (n.e.) o di demolizione con ricostruzione (d.r) va individuata sulla base degli elementi grafici contenuti negli elaborati di isolato del P.P.; è facoltà della Commissione edilizia, sulla base di comprovate esigenze di migliori soluzioni progettuali o architettoniche, accettare o proporre leggere modificazioni delle dimensioni degli interventi rispetto a quanto contenuto nel P.P. con il primario scopo di realizzare gli obiettivi complessivi di recupero a cui è ispirato il progetto di P.P.

## **ART. 11 - Riepilogo dati isolato**

Per ogni isolato preso in considerazione vengono di seguito riportati:

- superficie totale isolato;
- superficie per la residenza e servizi della residenza;
- superficie destinata a servizi pubblici;
- superficie coperta totale dell'isolato;
- volume totale isolato;
- volume destinato alla residenza e ai servizi della residenza;
- volume per i servizi pubblici;
- numero delle Unità edilizie.

I suddetti valori sono riferiti sia alla situazione attuale che alla situazione di progetto del P.P.

	<i>n° is.</i>	<i>Sup. tot. isolato</i>	<i>Sup. res. serv.priv.</i>	<i>Sup. serv. pubblici</i>	<i>Sup. co- perta</i>	<i>Vol. tot. isolato</i>	<i>Vol. res. e serv.pri.</i>	<i>Vol. per serv. pub.</i>	<i>n° Un. edil.</i>
Situaz. attuale	1	530.73	530.73	-	378.88	2669.00	2669.00	-	02
Situaz. progetto		530.73	530.73	-	378.88	2669.00	2669.00	-	02
Situaz. attuale	2	2632.71	2542.71	90.00	799.99	3955.41	3557.43	397.98	08
Situaz. progetto		2632.71	2542.71	90.00	1101.53	5898.21	5358.10	540.00	08
Situaz. attuale	3	340.45	340.45	-	293.03	1472.36	1472.36	-	02
Situaz. progetto		340.45	340.45	-	300.43	1572.68	1572.68	-	02
Situaz. attuale	4	751.95	751.95	-	474.56	2637.31	2637.31	-	03
Situaz. progetto		751.95	751.95	-	565.56	3477.59	3477.59	-	04
Situaz. attuale	5	381.62	313.80	67.82	328.72	1174.08	936.71	237.37	04
Situaz. progetto		381.62	261.62	120.00	348.60	1808.04	1088.04	720.00	04
Situaz. attuale	6	827.14	827.14	-	507.64	2497.67	2497.67	-	06
Situaz. progetto		827.14	827.14	-	554.84	3079.10	3079.10	-	05
Situaz. attuale	7	2198.01	1069.14	1128.87	1167.05	4843.83	2393.83	2450.00	08
Situaz. progetto		2198.01	1069.14	1128.87	1137.05	5098.83	2648.83	2450.00	07
Situaz. attuale	8	1404.02	1404.02	-	776.57	3853.65	3853.65	-	09
Situaz. progetto		1404.02	1404.02	-	854.37	4902.00	4902.00	-	09
Situaz. attuale	9	296.32	296.32	-	205.40	879.84	879.84	-	03
Situaz. progetto		296.32	296.32	-	244.69	1205.03	1205.03	-	03
Situaz. attuale	10	477.29	477.29	-	319.23	1317.56	1317.56	-	03
Situaz. progetto		477.29	477.29	-	328.97	1568.71	1568.71	-	03
Situaz. attuale	11	2815.82	2660.42	155.00	1662.95	8145.88	7895.88	930.00	19
Situaz. progetto		2783.42	2628.42	155.00	1883.009	10525.43	9595.43	930.00	19



	<i>n° is.</i>	<i>Sup. tot. isolato</i>	<i>Sup. res. serv.priv.</i>	<i>Sup. serv. pubblici</i>	<i>Sup. coperta</i>	<i>Vol. tot. isolato</i>	<i>Vol. res. e serv.pri.</i>	<i>Vol. per serv. pub.</i>	<i>n° Un. edi.</i>
Situaz. attuale	12	887.15	887.15	-	573.40	2879.67	2879.67	-	04
Situaz. progetto		887.15	887.15	-	573.40	2963.67	2963.67	-	04
Situaz. attuale	13	1085.19	1085.19	-	427.32	1818.91	1818.91	-	05
Situaz. progetto		1085.19	1085.19	-	608.85	3463.54	3463.54	-	05
Situaz. attuale	14	824.30	824.30	-	501.08	1588.81	1588.81	-	07
Situaz. progetto		818.70	818.70	-	544.92	2433.11	2433.11	-	05
Situaz. attuale	15	898.73	898.73	-	209.27	573.41	573.41	-	07
Situaz. progetto		888.73	888.73	-	467.33	1711.04	1711.04	-	06
Situaz. attuale	16	860.11	860.11	-	422.58	2 258.91	2 258.91	-	04
Situaz. progetto		798.11	798.11	-	545.78	2 851.82	2 851.82	-	05
Situaz. attuale	17	201.50	201.50	-	110.79	474.95	474.95	-	01
Situaz. progetto		201.50	201.50	-	110.79	546.95	546.95	-	01
Situaz. attuale	18	2 063.85	2 063.85	-	932.47	4 720.07	4 720.07	-	07
Situaz. progetto		2 063.85	2 063.85	-	1214.73	6086.36	6086.36	-	08
Situaz. attuale	19	1 310.40	1 310.40	-	414.62	2 003.35	2 003.35	-	06
Situaz. progetto		1 310.40	1 310.40	-	563.54	3 089.99	3 089.99	-	06
Situaz. attuale	20	1 077.20	1 077.20	-	137.75	840.82	840.82	-	01
Situaz. progetto		1 047.20	1 047.20	-	327.75	1 958.02	1 958.02	-	03
Situaz. attuale	21	5 355.12	5 355.12	-	1169.65	5 371.80	5 371.80	-	09
Situaz. progetto		5 355.12	5 355.12	-	1654.65	8776.58	8776.58	-	14
Situaz. attuale	22	1 422.16	1 422.16	-	327.18	1 250.08	1 250.08	-	04
Situaz. progetto		1 422.16	1 422.16	-	327.18	1 250.08	1 250.08	-	04



	<i>n° is.</i>	<i>Sup. tot. isolato</i>	<i>Sup. res. serv.priv.</i>	<i>Sup. serv. pubblici</i>	<i>Sup. co- perta</i>	<i>Vol. tot. isolato</i>	<i>Vol. res. e serv.pri.</i>	<i>Vol. per serv. pub.</i>	<i>n° Un. edi.</i>
Situaz. attuale	23	2 663.74	2 663.74	-	285.63	925.58	925.58	-	02
Situaz. progetto		2 663.74	2 663.74	-	698.07	3 348.80	3 348.80	-	05
Situaz. attuale	24	4 921.44	4 413.97	507.47	1 049.07	5 453.80	4 125.24	1328.56	07
Situaz. progetto		4 921.44	4 413.97	507.47	1 438.67	8 933.20	6 738.24	1328.56	08
Situaz. attuale	25	257.36	257.36	-	205.85	685.26	685.26	-	02
Situaz. progetto		257.36	257.36	-	215.65	1 260.65	1 241.05	-	02
Situaz. attuale	26	1 602.87	1 602.87	-	616.49	3 126.84	3 126.84	-	05
Situaz. progetto		1 602.87	1 602.87	-	799.29	4 916.75	4 916.75	-	05
Situaz. attuale	27	1 368.53	1 042.62	325.91	219.47	1 063.54	848.44	240.00	02
Situaz. progetto		1 368.53	1 042.62	325.91	363.47	1 928.44	1 688.44	240.00	03
Situaz. attuale	28	3 524.97	3 524.97	-	1003.70	3754.87	3 754.87	-	08
Situaz. progetto		3 463.97	3 463.97	-	1413.30	6 675.73	6 675.73	-	10
Situaz. attuale	29	3 276.48	3 276.48	-	579.44	2 440.55	2 440.55	-	05
Situaz. progetto		3 189.28	3 189.28	-	1 100.44	6 393.68	6 393.68	-	09
Situaz. attuale	30	1 763.72	1 763.72	-	1 134.64	5 444.43	5 444.43	-	09
Situaz. progetto		1 763.72	1 763.72	-	1 260.13	6 203.96	6 203.96	-	09
Situaz. attuale	31	1 330.41	1 330.41	-	232.01	1 501.01	1 501.01	-	03
Situaz. progetto		1 308.41	1 308.41	-	932.01	4 723.01	4 723.01	-	08
Situaz. attuale	32	3 909.74	3 754.06	155.68	2 034.67	9 701.75	9 210.60	491.15	13
Situaz. progetto		3 909.74	3 909.74	-	2 090.27	12 322.86	12 322.86	-	14
Situaz. attuale	33	2 459.25	2 459.25	-	1 127.14	4 901.37	4 901.37	-	11
Situaz. progetto		2 459.25	2 459.25	-	1 487.14	6 725.37	6 725.37	-	14

	n° is.	Sup. tot. isolato	Sup. res. serv.priv.	Sup. serv. pubblici	Sup. co- perta	Vol. tot. isolato	Vol. res. e serv.pri.	Vol. per serv. pub.	n° Un. edi.
Situaz. attuale	34	1 007.36	1 007.36	-	404.72	2 109.79	2 109.79	-	05
Situaz. progetto		1 007.36	1 007.36	-	554.72	2 960.01	2 960.01	-	07
Situaz. attuale	35	1 328.12	1 328.12	-	983.43	4 756.59	4 756.59	-	13
Situaz. progetto		1 328.12	1 328.12	-	970.43	5 720.96	5 720.96	-	12
Situaz. attuale	36	2 026.49	2 026.49	-	589.65	2 740.95	2 740.95	-	06
Situaz. progetto		2 026.49	2 026.49	-	1 69.65	5 476.95	5 476.95	-	11
Situaz. attuale	37	811.47	811.47	-	-	-	-	-	-
Situaz. progetto		811.47	811.47	-	360.00	2052.00	2052.00	-	04
Situaz. attuale	38	4 023.25	4 023.25	-	1 204.69	6 573.18	6 573.18	-	08
Situaz. progetto		4 023.25	4 023.25	-	1 324.69	7 293.18	7 293.18	-	09
Situaz. attuale	39	5 544.12	5 544.12	-	1 870.29	9 116.19	9 116.19	-	14
Situaz. progetto		5 544.12	5 544.12	-	1 903.35	10 234.31	10 234.31	-	14
Situaz. attuale	40	1 317.68	1 317.68	-	545.26	3 140.04	3 140.04	-	04
Situaz. progetto		1 317.68	1 317.68	-	545.26	3 140.04	3 140.04	-	04
Situaz. attuale	41	888.93	888.93	-	300.88	1 154.14	1 154.14	-	03
Situaz. progetto		888.93	888.93	-	425.79	2 174.00	2 174.00	-	05
Situaz. attuale	42	962.19	82.49	879.70	585.25	2 353.90	145.40	2208.50	02
Situaz. progetto		962.19	82.49	879.70	621.04	2 467.26	258.76	2208.50	03
Situaz. attuale	43	1 167.60	1 167.60	-	-	-	-	-	-
Situaz. progetto		1 167.60	1 167.60	-	200.00	1 140.00	1 140.00	-	02
Situaz. attuale	44	1 339.46	1 339.46	-	-	-	-	-	-
Situaz. progetto		907.46	907.46	-	336.00	1 915.20	1 915.20	-	03