

## **SOMMARIO**

### **TITOLO I – Disposizioni generali**

Art. 1	Limiti del Piano Particolareggiato	pag. 2
Art. 2	Elaborati costitutivi il Piano Particolareggiato	pag. 2
Art. 3	Obiettivi e contenuti del Piano Particolareggiato	pag. 2
Art. 4	Modalità di attuazione	pag. 2
Art. 5	Unità di Intervento e Classi di Trasformabilità	pag. 3
Art. 6	Le Classi di Trasformabilità	pag. 3

### **TITOLO II – Disciplina dell'intervento edilizio**

Art. 7	Categorie di intervento – Definizioni	pag. 5
Art. 8	L'Abaco Tipologico e degli Elementi Costruttivi	pag. 12
Art. 9	Criteri orientativi	pag. 12
Art. 10	Contenuti e redazione degli elaborati tecnici di progetto	pag. 13

### **TITOLO III – Prescrizioni speciali**

Art. 11	Prescrizioni speciali e normativa edilizia di dettaglio	pag. 15
Art. 12	Destinazioni d'uso	pag. 17
Art. 13	Gli organi tecnici della gestione	pag. 18
Art. 14	Computo delle volumetrie	pag. 18
Art. 15	Nuove aree per standard	pag. 18
Art. 16	Disposizioni varie	pag. 18

## TITOLO I – Disposizioni generali

### Art. 1 Limiti del Piano Particolareggiato

Il Piano include integralmente la zona omogenea "A – Centro Storico", secondo il perimetro definito dal vigente P.U.C. Tale sottozona verrà indicata di seguito "Centro Storico".

### Art. 2 Elaborati costitutivi il Piano Particolareggiato

Costituiscono elaborati fondamentali del P.P.:

- All 1 Relazione
- All 2 Norme Tecniche di Attuazione
- All 3 Abaco Tipologico e degli Elementi Costruttivi
- All 4 Piano finanziario di massima
- All 5 Schede quali-quantitative
- All 6 Elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare
- Tav 1 Stralcio PUC
- Tav 2.1-4 Catastale 1902
- Tav 3 Evoluzione del tessuto edilizio
- Tav 4 Isolati al 2003
- Tav 5 Edifici pubblici o ad uso collettivo
- Tav 6 Attività commerciali, artigianali, professionali
- Tav 7 Assetto delle proprietà e Unità di Intervento
- Tav 8 Standard
- Tav 9 Piano dei progetti pubblici
- Tav 10 Piano degli interventi edilizi
- Tav 11.1-48 Isolato1 - 48 - Planimetria e profili

### Art. 3 Obiettivi e contenuti del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Guspini, ha come obiettivi generali:

- la riqualificazione dei tessuti edilizi abitativi;
- la valorizzazione dei caratteri originari e tradizionali dell'identità architettonica e urbanistica di Guspini;
- il potenziamento delle infrastrutture pubbliche;
- il miglioramento della qualità della vita per i residenti e per gli utenti esterni.

Si tenderà alla difesa, valorizzazione e recupero dei valori storici, artistici ed ambientali di numerosi esempi da tutelare con particolare riferimento alla storia ed alla cultura locale, anche a completamento ed integrazione della valorizzazione del confinante **Comparto BI\*A "Ambito a speciale tutela urbanistico-architettonica"** già dotato di apposito P.P. redatto in analogia al presente piano.

Si tenderà, altresì, ad invertire il processo di abbandono degli immobili con interventi e politiche a sostegno dei residenti e delle attività artigiane e commerciali.

### Art. 4 Modalità di attuazione

Il Piano Particolareggiato è attuato mediante interventi edificatori di iniziativa pubblica e privata con le modalità consentite dalle vigenti leggi in materia, ed in conformità alle prescrizioni del presente Piano.

Gli interventi di iniziativa pubblica attuati dall'Amministrazione comunale, che deve curarne la progettazione e la realizzazione nel rispetto delle presenti Norme, si attuano attraverso i seguenti piani:

- Piani di recupero di iniziativa pubblica redatti ai sensi della Legge 457/78 - art. 27 e 28, previa delimitazione delle zone di degrado.
- Piani di comparto secondo le previsioni della L.R. 22/12/1989 n° 45.

#### **Art. 5 Unità di Intervento e Classi di Trasformabilità**

Il Piano si articola per *Unità di Intervento* (U.I.) che definiscono l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi. Nel presente Piano, tale ambito coincide con la singola unità edilizia (vedi tavola 7).

Per ciascuna Unità di Intervento il Piano definisce le relative *Classi di Trasformabilità*' (vedi Art. 6) in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica esistenti.

Ciascuna classe esprime il grado di modificabilità degli edifici esistenti, in rapporto alla compatibilità di ciascun Corpo di Fabbrica con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti.

Le singole U.I., in funzione dei corpi di fabbrica presenti, saranno definite (vedi allegato alla relazione):

- di *“classe unica”*: se gli edifici presenti appartengono almeno al 90% della loro consistenza ad un'unica classe;
- di *“classe prevalente”*: se gli edifici presenti appartengono ad almeno due classi di cui la prevalente raggruppa più del 60% della consistenza degli edifici presenti;
- di *“classe mista”*: se gli edifici presenti appartengono ad almeno due classi in proporzione confrontabile.

Le categorie di intervento di cui al successivo art. 7, sono attribuite al singolo corpo di fabbrica avente classificazione unitaria.

Per i lotti caratterizzati dalla presenza esclusiva di edifici appartenenti alle classi 1 e 2a, è prescritto l'intervento in regime di RC, esteso all'intera U.I. intesa come organismo edilizio unitario, senza aumento dei valori di densità fondiaria e di cubatura relativi all'intero lotto.

Nel caso in cui, per impossibilità di accesso o di indagine visiva durante la fase di analisi, alcuni fabbricati non risultino classificati negli elaborati di piano, sarà onere del proprietario fornire gli elementi necessari per l'attribuzione della classe di trasformabilità precedentemente ad ogni richiesta di intervento. In mancanza di tale attribuzione, a tali U.I. viene prudenzialmente attribuita la classe 2b.

Il Piano prevede anche l'eventuale realizzazione di nuovi corpi di fabbrica, e fornisce le relative prescrizioni (allineamenti, fili fissi, spessori, numero dei piani, destinazioni d'uso).

Si precisa che i profili regolatori definiti nei relativi elaborati grafici (a linea continua per volumi a filo strada; a linea tratteggiata per volumi in arretramento), indicano l'altezza non superabile per interventi sui volumi esistenti. Interventi di ampliamento o nuova costruzione – qualora ammessi - potranno generare profili differenti a seguito di realizzazione di volumi secondo le combinazioni previste dall'Abaco tipologico.

#### **Art. 6 Le Classi di Trasformabilità**

Alle “Unità di Intervento” si applicano le seguenti “Classi di Trasformabilità”:

**Corpi di Fabbrica originari a conservazione integrale (BASSA O NULLA TRASFORMABILITA').** Si tratta di quelli per i quali è stata riscontrata la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del Corpo di Fabbrica. La salvaguardia sarà perseguita mediante un insieme sistematico di opere finalizzate al recupero e alla conservazione del fabbricato nella sua consistenza materica e stratificazione storica e formale originaria. Per essi sono previste categorie di intervento – così come descritte al successivo art. 7 – del RECUPERO (Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo);

**2) Corpi di Fabbrica originari con MEDIA TRASFORMABILITA'.** Si tratta di edifici tradizionali, in condizioni di degrado o comunque alterati, anche da nuovi fabbricati contigui o da parti in sopraelevazione, la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la conservazione o una parziale modificazione mediante nuovi, contenuti ampliamenti o demolizione di recenti sopraelevazioni.

Si individuano due sottoclassi (2a e 2b), la prima relativa ad edifici con diffuso mantenimento dei caratteri originari, la seconda ad edifici con maggiori alterazioni, in particolare sopraelevazioni.

- *Corpi di fabbrica appartenenti alla sottoclasse 2a:*

Si tenderà al recupero e risanamento del corpo di fabbrica originario per il quale sono previste le categorie di intervento del RECUPERO (Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo). Per le restanti parti e per gli eventuali ampliamenti, si applicherà il regime di RISTRUTTURAZIONE di tipo A (vedi art.7) nel rispetto delle prescrizioni dell'Abaco. La copertura fa parte integrante della facciata.

- *Corpi di fabbrica appartenenti alla sottoclasse 2b:*

Si applicherà il regime di RISTRUTTURAZIONE di tipo A nel rispetto delle prescrizioni dell'Abaco. Agli affacci del corpo di fabbrica originario o dei muri di cinta originari sugli spazi pubblici, si applicherà il regime del RIPRISTINO TIPOLOGICO DELLE FACCIATE.

**3) Corpi di Fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili (ALTA TRASFORMABILITA').** Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti, e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere tradizionale dell'ambiente urbano.

Per essi, oltre le sempre possibili MANUTENZIONI, si applicherà il regime di RISTRUTTURAZIONE di tipo B con o senza incremento di volume o di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (vedi art.7).

**4) Corpi di Fabbrica sostituiti tipologicamente incompatibili.** Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente urbano tradizionale per distacchi, ombre portate, tipologie, ingombri.

Per essi, oltre le sempre possibili MANUTENZIONI, si applicherà il regime di RISTRUTTURAZIONE di tipo C senza incremento di volume o di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (vedi art.7).

## **TITOLO II – Disciplina dell'intervento edilizio**

### **Art. 7 Categorie di intervento – Definizioni**

Le trasformazioni edilizie consentite nel Centro Storico sono disciplinate dalle categorie di intervento di cui ai punti seguenti, raggruppate nelle macrocategorie del **RECUPERO**, **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA** e **NUOVA COSTRUZIONE**, le cui definizioni sono valide esclusivamente per gli interventi relativi al presente Piano.

Nelle definizioni che seguono viene richiamato, a seconda dei casi, il limite del profilo regolatore, da intendersi come limite di altezza da non superare negli interventi che prevedono nuova edificazione o demolizione. In ogni caso, gli interventi devono essere coerenti anche con le indicazioni dell'Abaco. Nel caso di altezze discordanti fra indicazione di profilo e di abaco, è da ritenere valida la minore.

### **1 RECUPERO**

#### **M.O. - Manutenzione Ordinaria**

Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 31 della Legge 5/8/78 n° 457, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria, purché condotti nel rispetto degli elementi tecnici e morfologici tradizionali se esistenti, i seguenti tipi di opere:

#### *opere interne*

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

#### *opere esterne*

- 6) pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi senza mutamento dei caratteri degli strati di finitura esistenti, ripresa parziale dei rivestimenti e degli intonaci esistenti senza mutamento dei caratteri tecnologici e fisico-chimici di quelli esistenti
- 7) tinteggiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali, della posizione, della forma, disegno e dimensioni
- 8) pulitura, tinteggiatura, riparazione o sostituzione degli infissi e dei serramenti senza modificazione dei materiali e del disegno degli stessi

- 9) riparazione e sostituzione dei soli manti di copertura dei tetti senza modificazione dei materiali esistenti e delle soluzioni tecnologiche esistenti
- 10) riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali nonché dei comignoli esistenti senza modificarne posizione, caratteri tecnologici e formali
- 11) riparazione e sostituzione delle pavimentazioni esterne senza modifiche dei materiali, delle forme e disegno e delle modalità di posa.

#### **M.S. - Manutenzione Straordinaria**

Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 31 della Legge 5/8/78 n° 457, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti fatiscenti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non si alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazione d'uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- 1) Apertura, chiusura o modifica di vani sulle murature, anche portanti, interne
- 2) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempreché le opere richieste risultino compatibili con la conservazione dei caratteri fondamentali dell'organismo edilizio e non modificano il numero delle unità immobiliari
- 3) Rifacimento dei manti di copertura e cornicioni, senza modificarne le quote di imposta e le pendenze e con l'utilizzo dei materiali tradizionali. E' obbligatorio l'uso dei coppi sardi per il manto di copertura con riutilizzo dei coppi originali preesistenti e idonei alla funzione. In tal caso dovrà essere valutata l'opportunità di concentrare gli elementi originali sui fronti o viste privilegiate o di diffondere omogeneamente gli elementi vecchie tra quelli nuovi. E' ammessa la sostituzione delle parti ammalorate della struttura portante in legno del tetto e dei solai intermedi (tavolato, orditura minuta, secondaria e principale) senza mutamento dei materiali, numero degli elementi, loro posizione e schema statico
- 4) rifacimento degli intonaci esterni e loro tinteggiatura, attuato nel rispetto dei caratteri chimico-fisici dei materiali esistenti. Eventuali motivi decorativi originari saranno soggetti a risanamento conservativo
- 5) rifacimento di recinzioni, pavimentazioni esterne, anche con modifica dei materiali esistenti ma nel rispetto delle loro caratteristiche tecnologiche e morfologiche originarie
- 6) rifacimento, ampliamento o integrazione di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici purché nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio.

L'intervento di M.S. su edifici appartenenti alle classi della "Bassa o Nulla Trasformabilità", non può prevedere interventi che siano in contrasto con la Categoria del "Restauro e Risanamento Conservativo" di cui al punto seguente. L'intervento – qualora non sia limitato alle sole opere interne - comporta l'obbligo di adeguare i prospetti pubblici secondo quanto prescritto nella Categoria RC.

La Variazione di destinazione d'uso senza esecuzione di opere può essere assentita se la destinazione d'uso richiesta è compatibile con le caratteristiche della Classe di appartenenza dell'edificio.

#### **R.C. – Restauro e Risanamento Conservativo**

Per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e i suoi spazi esterni (corte), meritevoli di particolare tutela architettonica sotto il profilo edilizio o storico-culturale, nella loro consistenza materica e stratificazione storica e formale, mediante un insieme sistematico di opere che, nel pieno rispetto del sistema strutturale, del sistema distributivo e del sistema tecnologico e morfologico dell'organismo edilizio originario, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

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

Un corretto intervento di restauro e risanamento dovrà prevedere il mantenimento dei caratteri costruttivi originari e l'uso di materiali originari per le parti in sostituzione o adeguamento.

Con riferimento agli artt. 4 e 5 del decreto 2266/U del 20.12.83 e dell'art. 5 della Circolare Assessore EE.LL. del 10.05.84, negli interventi di restauro e risanamento conservativo la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

Solo nel caso di dissesto statico non recuperabile in edifici appartenenti alla classe 1 o 2a, comprovato da perizia giurata di tecnico abilitato con laurea in ingegneria, è ammessa la demolizione delle parti pericolanti e la fedele ricostruzione con uso degli stessi materiali, tecniche costruttive e disposizioni planimetriche del fabbricato originale (vedi Abaco), fatti salvi gli adeguamenti impiantistici e igienico-sanitari.

Sono fatti salvi i limiti e i vincoli derivanti dalle leggi operanti in materia di protezione del patrimonio storico-artistico, monumentale e ambientale, quali le Leggi n. 1089 e 1497 del 1939, e successive modifiche e integrazioni.

### **R.T.F. Ripristino tipologico delle facciate**

Riguarda gli edifici e muri perimetrali per i quali, pur non essendo richiesto il restauro e risanamento conservativo esteso all'intera Unità di Intervento, è prescritta la conservazione e recupero dei caratteri costruttivi originari degli affacci su vie, piazze o altri spazi pubblici.

Per tali affacci valgono le prescrizioni proprie della Categoria "Restauro e Risanamento Conservativo", mentre per il corpo edilizio retrostante vige la Categoria della Ristrutturazione Edilizia.

Tale categoria di intervento è implicita negli interventi di RECUPERO (U.I. delle classi 1 e 2a), obbligatoria negli interventi sulle parti originali delle U.I. appartenenti alla classe 2b, e – in alcuni casi - prevista sui muri di cinta originari di lotti occupati anche da U.I. appartenenti alle altre classi, così come indicato nella tavola degli interventi edilizi.

Dovranno pertanto essere conservati e riproposti gli elementi costruttivi e decorativi esistenti nelle facciate conservandone o recuperando le caratteristiche dimensionali e tipologiche originarie. La copertura fa parte integrante della facciata.

## **2 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

**COMUNE DI GUSPINI - PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA A - CENTRO STORICO  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - AGGIORNATE A MAGGIO 2014**

Tali interventi debbono comunque rispettare i limiti sanciti dalle presenti norme e non possono interessare edifici e manufatti a qualunque titolo vincolati in forza delle leggi nazionali vigenti in materia di protezione e tutela del patrimonio storico-artistico, monumentale o ambientale.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono state previste tre sottocategorie:

**RE/A:** più restrittiva, eseguibile solo su Unità di Intervento appartenenti alla Classe della Media Trasformabilità e quindi su edifici tradizionali alterati (classe 2);

**RE/B:** eseguibile solo su Unità di Intervento appartenenti alle Classi dell'Alta Trasformabilità - edifici sostituiti compatibili (classe 3).

**RE/C:** eseguibile solo su Unità di Intervento appartenenti alle Classi dei Corpi di fabbrica sostituiti incompatibili (classe 4).

Gli interventi di ristrutturazione consistono in:

- sostituzione delle strutture orizzontali;
- unione di locali interni appartenenti ad una stessa unità immobiliare o a più unità immobiliari, anche attraverso aperture praticate nei setti murari interni;
- rifacimento delle strutture di collegamento verticale, e inserimento di nuove strutture di collegamento;
- inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto della volumetria esistente;
- modifica della organizzazione dei locali interni;
- rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della geometria complessiva, della quota di gronda e di colmo. Il manto di copertura sarà in coppi sardi (per il previsto riutilizzo dei coppi originali vedi quanto previsto nella Manutenzione straordinaria);
- modifica e/o parziale rifacimento dei fronti esterni in regime di Recupero (corpi originari Classe 2) o nel rispetto delle indicazioni dell'Abaco (Classi 3 e 4);
- accorpamento di unità immobiliari differenti.

Nel caso di Ristrutturazione edilizia di tipo A (intervento su parti non originali di edifici tradizionali della classe 2a e su edifici della classe 2b), gli interventi di cui sopra saranno eseguiti nel rispetto dell'assetto distributivo e strutturale originario dell'organismo edilizio.

Si consiglia l'uso dei materiali originali; in alternativa sono ammesse murature portanti in laterizio intonacato e solai in laterocemento.

Gli interventi di ampliamento consistono in:

- raddoppio in altezza dei corpi di fabbrica esistenti al solo piano terra, se consentito dai profili regolatori;
- ampliamento di fabbricati esistenti, in adiacenza o in altre posizioni ammesse dalla Norme e dall'Abaco, su lotto già edificato.

L'obiettivo delle opere di ristrutturazione sarà comunque quello di riproporre i caratteri tradizionali perduti per gli edifici tradizionali, o di apportare quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento ambientale degli edifici sostituiti.



**RE/A Ristrutturazione edilizia con conservazione delle caratteristiche tipologiche, con o senza incremento di volume.**

Prevede la riorganizzazione funzionale dei singoli Corpi di Fabbrica, il risanamento conservativo dei fronti del corpo originario o dei muri di cinta sugli spazi pubblici e permette altresì, sempre nel rispetto degli assetti essenziali dell'Organismo Edilizio, gli ampliamenti volumetrici possibili sulla base degli indici esistenti e delle norme di Piano entro il limite massimo di 3 mc/mq; sono fatte salve le cubature esistenti superiori a tale limite, previa dimostrazione della effettiva possibilità di ricondursi, con gli interventi di ristrutturazione, ai criteri edilizi contenuti nelle Norme, nel Profilo regolatore e nell'Abaco tipologico.

Si consiglia l'uso dei materiali originali; in alternativa sono ammesse murature portanti in laterizio intonacato e solai in laterocemento.

Tale categoria di intervento può applicarsi a:

- Parti non originarie dei Corpi di fabbrica classificati 2a;
- Corpi di fabbrica classificati 2b, ad esclusione dei fronti del corpo originario che saranno assoggettati alla categoria RTF.

**R.E./B Ristrutturazione edilizia con riassetto o riconversione della tipologia, con o senza incremento di volume**

Si applica ai Corpi di Fabbrica in regime di Alta Trasformabilità – edifici compatibili (classe 3 - per i quali può essere applicata anche la categoria della Demolizione e Ricostruzione), e prevede il riassetto integrale e la riconversione tipologica degli stessi Corpi di Fabbrica. Il complesso degli interventi compresi in questa Categoria di Intervento dovrà essere rivolto alla definizione di un Organismo edilizio in tutto o in parte diverso dall'esistente, con spessori dei Corpi di Fabbrica, altezze, distacchi e distribuzioni planimetriche compatibili con le Norme, il Profilo regolatore e con l'Abaco tipologico.

Sono possibili gli ampliamenti volumetrici entro il limite massimo di 3 mc/mq; sono fatte salve le cubature esistenti superiori a tale limite, previa dimostrazione della effettiva possibilità di ricondursi, con gli interventi di ristrutturazione, ai criteri edilizi contenuti nelle Norme, nel Profilo regolatore e nell'Abaco tipologico.

E' ammesso che l'altezza di gronda del nuovo prospetto sia maggiore di quella indicata sul profilo regolatore (vincolante nel caso di demolizione totale dello stabile) se a tale altezza si giunge con la demolizione dei livelli esistenti oltre il secondo.

Gli interventi si ispireranno al principio del corretto inserimento delle opere nel contesto ambientale, assumendo a modello e riferimento l'edilizia di tipo tradizionale.

Per le U.I. interessate da RE/B, i prospetti pubblici si adegueranno – nel rispetto delle prescrizioni dell'Abaco - con soluzioni libere da elementi impropri o simulativi, comunque semplici, chiaramente contemporanee ed integrate nel contesto.

L'intervento edilizio sui prospetti dovrà, in particolare, prevedere:

- la eliminazione di rivestimenti con materiali in contrasto con i caratteri costruttivi tradizionali (lastre di granito lucidato e di altre pietre a vista non locali, mattonelle in gres, rivestimenti a buccia o graffiato o al quarzo...). Andranno recuperati eventuali basamenti in elementi lapidei aventi caratteristiche di tipicità locale;
- il contenimento in larghezza dei balconi (complessivamente massimo 1/3 dello sviluppo della facciata) e in aggetto (max 40 cm), i parapetti saranno realizzati con ringhiere in ferro a semplice disegno;

**COMUNE DI GUSPINI - PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA A - CENTRO STORICO  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - AGGIORNATE A MAGGIO 2014**

- contenimento degli sporti di gronda (max 30 cm);
- ridimensionamento delle aperture (finiture e porte-finestra) entro i criteri stabiliti nell'Abaco tipologico e degli elementi costruttivi, provvedendo al loro riallineamento lungo assi verticali;
- le dimensioni geometriche delle aperture dovranno essere relazionate al disegno complessivo della facciata, avendo come criterio generale quello di un rapporto di snellezza nettamente maggiore di 1 (es. 1,8x2,7 m per negozi, 1x2,7 m per ingressi residenziali e porte-finestre al primo piano; 0,8x1,30 - 1x1,70 m per le finestre);
- l'eliminazione di doppi infissi (diversi dalle persiane), in qualunque materiale siano eseguiti, disposti sul filo esterno della muratura;
- la realizzazione di rivestimenti esterni delle murature di facciate in solo intonaco colorato, con possibile esclusione nella sola parte basamentale del piano terreno se in elementi lapidei;
- è ammesso l'uso di serrande metalliche purché a maglia, con tassativo divieto di bandoni ciechi;
- le recinzioni dovranno essere realizzate con muratura continua di altezza compresa tra 2,40 e 2,70 m, soprattutto nei casi di edifici arretrati rispetto al filo stradale. Gli ingressi dovranno essere iscritti entro il profilo della muratura;

Negli interventi sulle coperture (parte integrante delle facciate), i materiali impiegati nei manti e nelle strutture devono essere del medesimo tipo e dello stesso colore di quelli utilizzati nel contesto edilizio tradizionali guspinese (coppi sardi - per il previsto riutilizzo dei coppi originali vedi quanto previsto nella Manutenzione straordinaria); lo stesso vale per la forma, la disposizione e la pendenza delle falde, per le quali non ci si deve scostare dalle tipologie tradizionali locali.

La concessione è comunque soggetta a tutte le regole edilizie previste nella presente Normativa, nonché alla conforme valutazione della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico.

**R.E./C Ristrutturazione edilizia con riassetto o riconversione della tipologia, senza incremento di volume**

Si applica ai Corpi di Fabbrica sostituiti – edifici incompatibili (classe 4 - per i quali può essere applicata anche la categoria della Demolizione e Ricostruzione).

Gli edifici appartenenti a questa classe sono caratterizzati da soluzioni planimetriche e formali, altezze e distacchi tali da renderli incompatibili con i caratteri dell'ambiente urbano tradizionale che si vuole tendere a salvaguardare e ricostituire. Si prevede peraltro che, per alcuni di essi, sia possibile un riassetto integrale e la riconversione tipologica con il riutilizzo delle parti strutturali, tale da ricondurre i Corpi di Fabbrica a condizioni di compatibilità.

E' quindi ammessa solo quando il complesso degli interventi porta, previa adeguata dimostrazione progettuale, alla definizione di un Organismo edilizio in tutto o in parte diverso dall'esistente, con spessori dei Corpi di Fabbrica, nuovi prospetti, altezze, distacchi dai confini e da eventuali edifici tradizionali presenti nel lotto e distribuzioni planimetriche compatibili con le Norme, il Profili regolatore e con l'Abaco. In caso contrario è applicabile, oltre alle Manutenzioni, esclusivamente la categoria della Demolizione e Ricostruzione.

Sono fatte salve - previa dimostrazione della effettiva possibilità di rispettare i criteri edilizi contenuti nelle Norme, nel Profilo regolatore e nell'Abaco tipologico - le cubature eccedenti il limite dei 3 mc/mq, ad eccezione dei casi in cui la densità esistente ecceda i 5 mc/mq, valore

medio della Zona A, che non potrà essere in nessun caso superato con concessioni assentibili in regime di ristrutturazione di tipo C.

E' ammesso che l'altezza di gronda del nuovo prospetto sia maggiore di quella indicata sul profilo regolatore (vincolante nel caso di demolizione totale dello stabile) se a tale altezza si giunge con le demolizioni dei livelli esistenti oltre il secondo.

### **3 NUOVA COSTRUZIONE**

Nel Centro Storico esistono, alla data di stesura del Piano, solo alcuni lotti liberi da fabbricati (vedi tavola "Piano degli interventi edilizi").

Oltre che a questi casi, la categoria della Nuova Costruzione si potrà applicare con il regime di Demolizione e Ricostruzione e nei casi di Ristrutturazione edilizia con aumento di volumetria (RE/A e RE/B).

#### **D.R. Demolizione e ricostruzione senza modificazione del lotto.**

Riguarda gli interventi volti alla sostituzione, parziale o totale, di edifici appartenenti alle Classi dell'"Alta Trasformabilità" compatibili o "Sostituiti" incompatibili, con il vincolo delle altezze di gronda indicate nei profili regolatori e della densità di 3 mc/mq.

L'intervento comporta l'obbligo di adeguarsi, in funzione delle dimensioni del fronte del lotto, all'Abaco tipologico e degli elementi costruttivi, e di realizzare i prospetti pubblici secondo quanto prescritto nella Categoria RE/B.

Indice di copertura dovrà essere minore o uguale a 0,5.

#### **N.C. Nuova Costruzione all'interno di lotti vuoti.**

Riguarda gli interventi volti alla costruzione di nuovi edifici, con il vincolo di densità dei 3 mc/mq e delle altezze di gronda indicate nei profili regolatori.

L'intervento comporta l'obbligo di adeguarsi, in funzione delle dimensioni del fronte del lotto, all'Abaco tipologico e degli elementi costruttivi, e di realizzare i prospetti pubblici secondo quanto prescritto nella Categoria RE/B.

Indice di copertura dovrà essere minore o uguale a 0,5.

### **Art. 8 L'Abaco Tipologico e degli Elementi Costruttivi**

Allo scopo di definire il sistema delle regole edilizie per il controllo della "Ristrutturazione Edilizia", della "Nuova Costruzione" e della "Demolizione e Ricostruzione", gli interventi dovranno rispettare l'Abaco tipologico e degli elementi costruttivi cui questo articolo rimanda. Le trasformazioni proposte, dovranno comunque essere motivate in sede di progetto e trovare riferimento con gli elementi desunti dall'abaco.

Ristrutturazioni, ampliamenti e nuovi volumi, ove non diversamente ed esplicitamente stabilito dalla normativa definita per le singole unità d'intervento nelle apposite tavole, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- La ristrutturazione dei corpi di fabbrica e degli spazi-corte dovrà avvenire nel rispetto della tipologia originaria che, in maniera assolutamente prevalente nel Centro storico,

- comportava l'organizzazione dei fabbricati con corpo di fabbrica disposto trasversalmente al lotto e doppia corte (anteriore e posteriore) o con palazzotto a 2 piani sul fronte strada;
- L'esposizione degli ambienti residenziali ad uso "giorno" e "notte" sarà, nei limiti del possibile, a sud (sud-est, sud-ovest); le facciate a nord avranno comunque una superficie finestrata limitata e prevalentemente per ambienti accessori o non residenziali;
  - Le sopraelevazioni non dovranno comportare l'apertura di vedute quali finestre balconi o terrazze sui lotti vicini, o l'oscuramento con ombre portate di più del 5% delle superfici libere dei confinanti (raggio incidente a 45° nelle condizioni più onerose);
  - Deve sempre prevedersi un passo carrabile chiuso con ante di legno pieno, anche con allargamento di vani esistenti fino ad un massimo di 2,4 metri. Eventuali casi di impossibilità – esclusivamente per le corti minime - dovranno essere motivati con riferimento alle indicazioni dell'Abaco.
  - Pareti finestrate che si fronteggiano all'interno di un lotto dovranno distare non meno di 6 m, salvo diverse prescrizioni dell'Abaco;
  - Almeno un lato dei nuovi Corpi di Fabbrica dovrà essere in aderenza ai confini (o, ove ciò non risultasse praticabile, ad altri Corpi di Fabbrica) in modo tale da consentire il massimo accorpamento degli spazi liberi del lotto;
  - Nei nuovi volumi sono consentiti piani seminterrati, quando le condizioni planoaltimetriche del sedime lo consentano; eventuali prese di luce naturale non devono essere prospicienti il suolo pubblico. I piani seminterrati non possono essere destinati a usi residenziali. L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe per fabbricati esistenti, mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso;
  - le corti e cortili interni alle Unità di Intervento dovranno rimanere unitari e indivisi e gli eventuali elementi originari presenti (pozzi, selciati, infissi in legno ecc.), recuperati nel pieno rispetto delle loro caratteristiche originarie.

#### **Art. 9 Criteri orientativi**

Per ogni Unità di Intervento il Piano indica nelle tavole di studio degli isolati, le corrispondenti CLASSI DI TRASFORMABILITÀ, CATEGORIE DI INTERVENTO possibili e il PROFILO REGOLATORE. In particolare:

- Sono sempre consentite le Categorie di Intervento M.O. e M.S.;
- è individuata una serie di corpi di fabbrica di riconosciuto valore architettonico tradizionale, per le quale è ammessa la sola categoria RC (Classe 1 e corpi originali della Classe 2a);
- è individuata una classe di "Affacci pubblici" con elementi costruttivi significativi, quali murature in pietrame o ladiri, portali e simili (contraddistinti da apposita simbologia nella tavola degli Interventi edilizi), caratterizzanti la qualità storico-tradizionale del comparto, per la quale è prescritto il Ripristino tipologico. Tale categoria di intervento può aggiungersi o comunque essere individuata indipendentemente da quella prescritta per l'intero Corpo di Fabbrica.
- nei casi in cui la situazione esistente risulti in contrasto con le normative sanitarie ed edilizie vigenti, ogni intervento diverso dalle Categorie M.O. e M.S. è subordinato all'attuazione delle stesse;
- in tutti i casi e per ogni intervento diverso dalle Categorie M.O. e M.S., non è consentito realizzare nuove volumetrie disponibili senza le corrispondenti demolizioni prescritte con i profili regolatori;

**COMUNE DI GUSPINI - PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA A - CENTRO STORICO  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - AGGIORNATE A MAGGIO 2014**

- In tutti quei casi di Unità di Intervento per le quali sia consentito l'incremento di volume, non dovrà comunque essere superata la densità fondiaria massima di 3 mc/mq. Per le U.I. a cavallo con la Zona B, l'eventuale volumetria disponibile nel lotto è calcolata sommando le volumetrie realizzabili sulle due parti del lotto secondo le rispettive norme di Zona e sottraendo la volumetria esistente sull'intero lotto. Le volumetrie realizzabili, secondo le rispettive norme di Zona nelle due parti di lotto urbanistico, non dovranno compromettere i caratteri originari dell'edificato e degli spazi aperti (corti) preesistenti sull'intero lotto;
- E' in generale fatto divieto di procedere alla modifica degli allineamenti stradali esistenti mediante arretramenti e simili. E' peraltro intendimento dell'Amministrazione, anche in fase di predisposizione di progetti sulle urbanizzazioni, rinunciare all'uso pubblico di spazi derivanti da arretramenti concordati con i privati in tempi passati, al fine di ricostituire gli originari limiti fra spazi pubblici e fondi privati, favorendo questi ultimi nella ricostruzione dei muri di recinzione secondo il principio di analogia al modello tradizionale.

**Art. 10 Contenuti e redazione degli elaborati tecnici di progetto**

L'inoltro della domanda di concessione o di autorizzazione dovrà essere corredato, oltre quanto già previsto dal P.U.C., anche dai seguenti elaborati:

- planimetria catastale storica
- planimetria catastale aggiornata, comprendente i lotti confinanti e quelli antistanti sui fronti stradali, per un adeguato intorno;
- nel caso di U.I. appartenenti alle Classi 1) e 2a), sintetica relazione storico-tecnica, contenente le informazioni disponibili sulla formazione e trasformazione dell'organismo edilizio, desunte dai confronti catastali, da foto d'epoca e attuali, dall'analisi delle strutture edilizie e da quant'altro contribuisca ad evidenziare l'origine, la storia e la consistenza edilizia degli elementi architettonici tradizionali riscontrati;
- rilievo sommario dello stato di fatto al contorno, con rappresentazione dei corpi di fabbrica contigui al lotto interessato in scala non inferiore ad 1:200, in planimetria ed alzato, e relativa documentazione fotografica anche dei fronti dei muri di cinta (vedi art.11 – RECINZIONI E PORTALI);
- rilievo architettonico in scala non inferiore ad 1:100 dell'intero lotto interessato, completo di piante prospetti e sezioni, recante l'indicazione dei fabbricati (o delle porzioni di fabbricati o elementi costruttivi) che risultino costruiti secondo forme e materiali originari/storico-tradizionali, dei relativi elementi costruttivi (portali, cornici, coperture, murature in pietra o mattoni, crudi o cotti, etc.), e della corrispondente documentazione fotografica;
- documentazione fotografica.

### **TITOLO III – Prescrizioni speciali**

#### **Art. 11 Prescrizioni speciali e normativa edilizia di dettaglio**

##### **N° PIANI**

I corpi di fabbrica possono articolarsi al solo piano terra oppure al P.T. più il 1° piano (nei nuovi volumi sono consentiti piani seminterrati – vedi Art. 8). E' fatto divieto di ulteriori sopraelevazioni oltre il 1° piano, nonché di qualsiasi forma di uso abitativo dei sottotetti. L'illuminazione naturale di questi ultimi potrà essere consentita solo tramite dispositivi complanari alla falda non prospettante la pubblica via, in modo che non risultino da questa visibili.

E' fatto salvo il 2° piano di edifici realizzati – con tale altezza – antecedentemente al 1940 o pubblici esistenti. Eventuali incongruenze con i profili regolatori di Piano saranno eliminate previa produzione di documentazione attestante il periodo di costruzione e la consistenza dei piani.

##### **SOTTOTETTO**

E' ammesso il rifacimento integrale ai sensi dell'art. 40 del regolamento edilizio comunale (sopraelevazioni non abitabili), delle coperture dei volumi tecnici regolarmente autorizzati tipici del centro urbano da eseguire secondo profili dell'abaco **E CON LE MODALITA' E CARATTERI PROPRI DELL'ARCHITETTURA TRADIZIONALE.**

La muratura in sopraelevazione dovrà essere realizzata coerentemente ed in omogeneità con il prospetto esistente. La realizzazione di nuove aperture purchè rese indispensabili da evidenti motivazioni funzionali potrà essere realizzata nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e geometrico dimensionali proprie dell'edilizia tradizionale, con l'obbligo del mantenimento dei rapporti tecnici ed architettonici del prospetto.

##### **COPERTURE**

A tetto, secondo regole e profili dell'abaco, o in coerenza con preesistenze contigue, da eseguirsi con manto di coppi tipo sardo su falde. E' fatto divieto di costituire aggetti o sporti delle coperture stesse se non nelle forme previste dal Piano.

La copertura piana è ammessa in eventuali fabbricati appartenenti alle Classi 1), 2a) o 2b), se realizzati originariamente con tale caratteristica (ci si riferisce in questo caso ad eventuali edifici realizzati con tale caratteristica nella prima metà del secolo scorso).

Nel caso di realizzazione di nuove falde su coperture piane di fabbricati appartenenti alle Classi 3) e 4), non si potrà alterare l'altezza di gronda esistente se non del minimo necessario per rendere tecnicamente possibile l'intervento.

Nel caso di realizzazione di nuove falde in fabbricati appartenenti alle Classi 2a) o 2b), su coperture piane esistenti chiuse da parapetto esistente completamente cieco e avente caratteri formali e decorativi tali da rendere indiscutibile che il disegno dello stesso sia stato studiato per renderlo parte integrante e di arricchimento della facciata, è ammesso realizzare nuove falde inclinate di copertura a protezione di quella piana esistente con aumento della quota della linea di gronda, ma con soluzione geometrica tale da garantire che il canale di gronda sia completamente interno al prospetto e a quota inferiore della sommità del parapetto esistente.

Negli altri casi, la copertura a terrazzo è ammessa solo per i corpi secondari (rimesse e fabbricati di servizio) a solo piano terra, ed eccezionalmente per fabbricati residenziali, pure

**COMUNE DI GUSPINI - PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA A - CENTRO STORICO  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - AGGIORNATE A MAGGIO 2014**

al piano terra, purché non eccedano il 25% della superficie coperta. La finitura sarà eseguita con manti non riflettenti, preferibilmente rivestite con pavimentazioni in laterizio;

**FRAZIONAMENTI**

E' fatto divieto, in generale, di frazionare le Unità di Intervento, con l'esclusione dei casi in cui le volumetrie eccedano il valore di 700 mc. In tal caso, le Unità minime risultanti non potranno essere inferiori a 300 mc, e comunque le corti esistenti non dovranno essere fisicamente divise da recinzioni. Inoltre, i caratteri tipologici delle unità derivanti dalla divisione dovranno essere compatibili con le prescrizioni delle Norme e dell'Abaco, con particolare riferimento alle unità appartenenti alle Classi 1) e 2a).

**RECINZIONI E PORTALI**

Ogni concessione e/o autorizzazione è subordinata al restauro/ripristino degli elementi costruttivi originari con particolarissima attenzione per i portali.

I muri di cinta dovranno avere un'altezza compresa tra 2,40 e 2,70 m (e comunque, se all'interno di questi limiti, in continuità con le recinzioni preesistenti) ed essere in muratura piena intonacata. Nel caso di fronti con dislivelli, l'altezza media del muro di cinta non dovrà essere inferiore a 2,30 m con altezza minima di 1,80 m.

Nel caso di lotti confinanti aventi muro di cinta originario e con caratteristiche analoghe (p.e. casi di lotti derivanti dal frazionamento di uno di maggiore dimensione e che abbiano mantenuto l'originario muro di cinta) gli interventi proposti, anche in tempi differenti, dai vari proprietari dovranno garantire il mantenimento dell'omogeneità preesistente.

**RIVESTIMENTI**

Tutti gli interventi edilizi dovranno utilizzare l'intonaco o, per i basamenti, archi, spallette, cornici, lesene e angoli la pietra locale a vista sbazzata o martellinata, con esclusione di rivestimenti di altra natura.

**INFISSI**

Potranno essere in legno, metallo verniciato o PVC, con espresso divieto per l'alluminio non verniciato, secondo le disposizioni vincolanti contenute nell'Abaco Tipologico e degli Elementi Costruttivi.

**LOGGIATI**

E' consentita la costruzione di loggiati sui prospetti interni al lotto con limite superiore di superficie pari al 50% della superficie dei prospetti interni per edifici a solo piano terra, e del 30% per edifici a più piani. Devono essere comunque soddisfatti i distacchi fra loggiato e altri limiti prescritti in Norma e nell'Abaco.

**BALCONI**

E' consentita la realizzazione di balconi, con ringhiera in ferro, purché il loro aggetto non superi i 40 cm, ed il loro sviluppo laterale non superi di oltre 30 cm per parte l'infisso corrispondente.

**ARTICOLAZIONE DEI CORPI DI FABBRICA SUL SOLO PIANO TERRA**

E' sempre consentita, nel rispetto delle prescrizioni dell'abaco.

**RADDOPPIO IN ALTEZZA**

E' consentito nei casi previsti con i profili regolatori, nei limiti di distacchi, affacci e densità stabiliti dalla normativa.

E' in particolare consentito quando la sopraelevazione completi un fronte o un allineamento, cioè nel caso di un lotto singolo compreso tra altre unità immobiliari ciascuna delle quali contenga già corpi di fabbrica a 2 (o più) piani legittimamente assentiti.

**SPESSORE DEI CORPI DI FABBRICA**

**COMUNE DI GUSPINI - PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA A - CENTRO STORICO  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - AGGIORNATE A MAGGIO 2014**

- da 2,5 a 6 m se addossati ad un lato cieco del lotto
- da 4,5 a 10 m se esiste il riscontro d'aria

L'esigenza di rispettare allineamenti, linee di colmo, preesistenze, può ridurre i massimi o comunque imporre valori specifici. Gli spessori al 1° e 2° livello possono differenziarsi, anche con l'uso del loggiato.

#### **ANTENNE RADIOTELEVISIVE E RADIOTELEFONICHE**

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di una unica antenna centralizzata.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti: tali cavi di preferenza, debbono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

#### **CONDUTTURE**

Le condutture di qualsiasi specie ed i relativi sostegni, devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica in modo da non deturpare le facciate degli edifici.

Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere.

#### **IMPIANTI TECNOLOGICI**

E' vietato sistemare serbatoi d'acqua, motori di apparecchiature destinate al termocondizionamento o similari sui tetti, terrazzini, facciate o altre parti dei fabbricati visibili dalla pubblica via o altri spazi pubblici.

#### **VETRINE E INSEGNE**

Le vetrine dei negozi, nel rispetto dei rapporti dimensionali precisati nelle presenti norme, dovranno essere contenute all'interno degli stipiti delle aperture e dovranno essere a disegno semplice o con soluzione architettonica che armonizzi con l'intera facciata.

L'installazione di insegne commerciali è consentita solo se contigue al locale o al manufatto ove si svolge l'attività principale. Dovranno essere a disegno semplice, preferibilmente senza uso di retroilluminazione e complanari con la facciata sulla quale sono installate.

### **Art. 12 Destinazioni d'uso**

Nell'ambito del Piano, oltre alla destinazione residenziale abitativa, sono in generale ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso:

- residenziale collettiva (ricettivo alberghiero di piccola dimensione, collegi...);
- attività commerciali:
  - di deposito, se richiedono superfici nette di pavimento inferiori a 80 mq;
  - di vendita, se richiedono superfici nette di pavimento inferiori a 100 mq;
- attività artigianali e laboratori non inquinanti se connessi con attività dirette di vendita (beni rari e di artigianato locale e caratteristico quali pelletteria, ceramica, oreficeria...), purché richiedano superfici nette di pavimento inferiori a 100 mq;
- servizi di ristoro;
- uffici o studi privati;
- servizi pubblici e destinazioni per attrezzature civili e sociali;
- banche;
- autorimesse pubbliche o private solo se interrato;



- impianti sportivi di piccole dimensioni;

Allo scopo di incentivare l'uso e il riuso produttivo del patrimonio edilizio esistente in zona A, sono sempre possibili i cambiamenti di destinazione d'uso anche in assenza dei requisiti di norma; sarà in ogni caso cura dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia e previo parere favorevole dell'ufficiale sanitario, imporre soluzioni atte a garantire la funzionalità, la fruibilità e l'accessibilità della struttura. La disponibilità di parcheggi prescritta per legge potrà essere monetizzata secondo quote in numerario da stabilirsi a cura dell'Amministrazione Comunale.

Per quanto concerne la destinazione d'uso commerciale viene applicato il regolamento comunale per l'insediamento di esercizi commerciali in zona A, B1\*A e B, secondo quanto previsto dall'art.2 e dall'art.3.

#### **Art. 13 Gli organi tecnici della gestione**

l'istruttoria delle pratiche edilizie relative al Comparto sarà affidato all'Ufficio Tecnico Comunale, secondo quanto previsto nel Regolamento Edilizio.

#### **Art. 14 Computo delle volumetrie**

Si rimanda all'art. 35 del R.E. vigente.

Ad integrazione del 10° capoverso dell'articolo citato, loggiati e tettoie originali, aperti sul fronte e appartenenti a fabbricati di classe 1 e 2, sono esclusi dal computo dei volumi.

#### **Art. 15 Nuove aree per standard**

Il presente piano individua nuove aree desinate all'integrazione degli standard esistenti all'interno del centro storico. In particolare per esse valgono le seguenti prescrizioni:

- S2.11 sugli edifici e sui muri di cinta esistenti sono possibili interventi esclusivamente in regime di RECUPERO;
- S2.12 come sopra;
- S3.8 come sopra;
- S4.6 attività è ammessa con RECUPERO del volume esistente;
- S2.13 edificio riconducibile alla classe 2b);
- S3.9 è ammessa la demolizione senza ricostruzione degli edifici presenti;
- S4.15 come sopra.

Inoltre è ammessa la demolizione senza ricostruzione di parte del volume presente in S3.2 (standard di P.U.C.) al fine di permettere il previsto collegamento fra via Labriola e viale della Libertà, così come definito nel "piano dei progetti pubblici".

#### **Art. 16 Disposizioni varie**

- Nel caso di discrepanze segnalate dalla proprietà ed accertate dall'Ufficio Tecnico Comunale, tra le superfici ed i volumi definiti per ciascuna Unità di Intervento negli elaborati di Piano e quelli effettivamente riscontrabili sul terreno, si applicherà l'indice di fabbricabilità ai valori effettivi di superficie, sempre considerate le effettive preesistenze di volumi.
- Eventuali difformità delle situazioni rilevate in sede di P.P. dagli stati di fatto potranno essere sanate in sede di presentazione di richiesta di autorizzazione o concessione, come

**COMUNE DI GUSPINI - PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA A - CENTRO STORICO  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - AGGIORNATE A MAGGIO 2014**

pure potranno essere valutate differenti ripartizioni e ipotesi concordate tra i proprietari, purché non vengano variate le norme e le quantità di piano.

- Allorché l'Unità di Intervento esistente risulti intasata e con locali non adeguatamente aerati e antigienici, sono ammesse da parte dei privati proprietari proposte di variante che comportino accorpamenti e redistribuzione degli ambienti e dei volumi, con lo scopo di eliminare tali inconvenienti, purché le proposte investano per intero una o più Unità di Intervento.