

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

2455/87 3-1 DIC. 1987

IL FUNZIONARIO INCARICATO

*R. Pillo*



COMUNE DI  
**SARDARA**

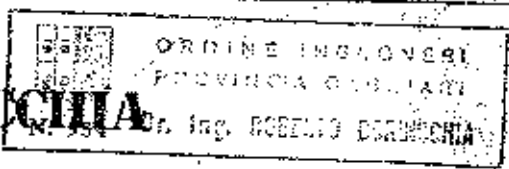
**PIANO PARTICOLARE REGGIATO  
DEL CENTRO STORICO**

**NORME DI ATTUAZIONE**

COMITENTE: AMMINISTRAZIONE COMUNALE - Sarda

ELABORATO DA:

*R. Bordicchia*  
**ING. ROBERTO BORDICCHIA**



LABORAZIONE STORICO-ARTISTICA:

**ARCH. ALFREDO INGEGNO**

IL SEGRETARIO COMUNALE

*[Signature]*

IL SINDACO

*[Signature]*



ART. 1

ATTUAZIONE DEL PIANO

Il P.P. si attua in base alle presenti norme ed ai programmi esecutivi disposti dall'Amministrazione Comunale ai sensi della legislazione vigente in materia.

I programmi esecutivi possono essere attuati con:

- a) intervento diretto da parte della Amministrazione Comunale o di altri Enti che ne hanno il titolo in base alle leggi: urbanistica, 167 del 18.4.1962, 865 del 21 ottobre 1971 (con successivi aggiornamenti e integrazioni), 10 del 28.1.1977;
- b) intervento pubblico o privato attraverso piani di recupero regolamentati dalla L. 457 del 5.8.1978 titolo IV<sup>-2</sup>;
- c) intervento da parte dei cittadini attraverso soluzioni edilizie singole, consorzi volontari se estese a più unità immobiliari, comparti edificatori ai sensi della L.U. 1150 del 17.8.1942 e dell'Art. 5 delle norme di attuazione del <sup>P.A.F.</sup>~~P.R.G.~~ vigente.

La concessione edilizia, nel rispetto delle presenti norme, è regolamentata dalla legge urbanistica art. 31) e dalla legge 10. del 28.1.1977, anche per quanto concerne gli adempimenti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché per le concessioni delle superfici per uso pubblico, definite dal P.P. in base alle disposizioni del Decreto dell'Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica n° 2266/U del 20.12.83.

ART. 2

Aree individuate dal piano particolareggiato  
e categorie d'intervento.

Il P.P. comprende tutte le zone di Sardara classificate "A" ai sensi del decreto n° 2266/83 ed individuate come tali nella variante al P.d.F. adottato con delibera del C.C. n° del

Il Piano individua all'interno del Centro storico otto fondamentali categorie d'intervento che sono state così denominate:

|    |  |   |
|----|--|---|
| A1 | Restauro scientifico                         |   |
| A2 | Risanamento conservativo                     | Interventi conservativi                             |
| A3 | Ristrutturazione edilizia                    |   |
| A4 | Demolizione di superfetazioni                |   |
| A5 | Nuove edificazioni a seguito di demolizioni. |   |
| A6 | Nuove edificazioni in lotti liberi           | Interventi di reintegrazione Urbanistico-ambientale |
| A7 | Sopraelevazioni                              |   |
| A8 | Interventi di reintegrazione ambientale      |   |

Tutte le operazioni ammissibili e/o obbligatorie per ciascuna unità edilizia sono riconducibili all'interno di tali otto categorie d'intervento e sono regolate dai successivi articoli e dagli elaborati di piano.-

Per quanto non specificato, viene fatto costante riferimento alle Leggi nazionali e regionali in materia di disciplina urbanistica.-

Tale tipologia d'intervento è riferita ad immobili aventi rilevante interesse storico, architettonico e archeologico, in particolare si fa riferimento a tutti gli edifici e complessi di proprietà pubblica aventi almeno cinquanta anni e perciò sottoposti a tutela ai sensi della Legge 1/6/1939 n°1089, nonché a quelli privati ritenuti meritevoli di notifica di rilevante importanza storica e architettonica ai sensi della stessa legge.-

Per tutti questi edifici ( e relative aree di pertinenza) qualunque intervento di trasformazione e cambio di destinazione d'uso deve essere preventivamente sottoposto al parere vincolante della Soprintendenza ai B.A.A.A.S o a quella archeologica secondo che il bene sia di interesse architettonico o archeologico.-

In linea di massima gli interventi di restauro compatibili con l'importanza degli edifici, complessi architettonici e aree archeologiche individuate devono costituire un insieme di opere edilizie volte alla conservazione e al recupero funzionale nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, morfologiche, distributive e statiche originali.-

Sono pertanto consentiti:-

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto delle caratteristiche dei materiali e delle tecniche costruttive esistenti che non devono essere alterati o sostituiti con altri incompatibili con le strutture originali.-
- b) Interventi di consolidamento statico e risanamento dell'umidità;
- c) Realizzazione di servizi igienici se non esistenti, da ricavare senza aumento di superfici e volumi e senza modifiche di prospetti e alla copertura;
- d) Adeguamento degli impianti idrici, fognari ed elettrici;
- e) Rimozione di sovrastrutture e superfetazioni di ogni genere ritenute estranee all'organismo originario e/o nocive sotto il profilo statico.-



Tale tipologia d'intervento è riferita a quegli edifici che nel loro complesso come risultato delle particolari aggregazioni costituiscono il tessuto storico più rappresentativo e meglio conservato dell'antico nucleo di Sardara.-

Gli interventi di risanamento conservativo sono quell'insieme di opere edilizie volte all'adeguamento igienico e tecnologico e al consolidamento statico dell'edificio.-

Per tali immobili oltre alle operazioni indicate in A1 sono consentiti aumenti di superfici e volumi per i seguenti motivi e alle condizioni appresso indicate:-

a) Adeguamento igienico sanitario - Qualora l'abitazione, esercizio commerciale o artigianale o ufficio, non disponga di servizio igienico potrà essere realizzato senza superare la dimensione di mq 6 ( ad esclusione dell'antibagno) e con altezza utile interna non inferiore a ml 2,40. Ciascun servizio igienico può costituire un nuovo volume da integrare con quello principale se non è realizzabile all'interno di quello dell'abitazione.-

Il servizio igienico può occupare la superficie libera del lotto solo se la superficie coperta non supera il 60% di quella complessivamente disponibile.-

b) Adeguamento delle altezze degli ambienti sottotetto - Qualora gli ambienti sottotetto destinati ad abitazione abbiano un'altezza media inferiore ai ml 2.40 questa può essere aumentata fino a ml 2,70.-

Il punto di minima altezza della falda non può tuttavia essere inferiore a ml 1,80 e il punto di massima altezza non può essere superiore a ml 3,50.-  
Compatibilmente con tali norme la pendenza delle falde e la geometria della copertura dovranno essere identiche a quelle preesistenti.-

Per i nuovi volumi realizzati a seguito degli adeguamenti previsti in a) e b) sono consentiti ove è necessario, nuove aperture esterne o ampliamenti di quelle esistenti.-

Per l'ubicazione e la dimensione di tali aperture si dovrà fare riferimento a quelle sottostanti o a fianco mantenendo identici gli allineamenti verticali e orizzontali.-

Sono ammessi i lucernai esclusivamente realizzati sul piano della falda  
ove fosse impossibile realizzare nuove aperture .-

Finestre e lucernai devono in ogni caso essere realizzati in legno.-

Sono consentite trasformazioni interne che non prevedano sostituzioni di  
parti strutturali e modifiche alle facciate e coperture ma finalizzate esclusi-  
vamente ad una migliore distribuzione e funzionalità degli alloggi secondo  
le indicazioni dell'abaco dei tipi edilizi che è parte integrante del P.P.-

Le modifiche distributive interne non devono in ogni caso realizzare amen-  
ti di volume e di superficie.-

Non sono consentite demolizioni e ricostruzioni di unità abitative.-

Le opere previste al presente articolo sono soggette ad autorizzazione co-  
munale ~~gratuita~~ se implicano gli aumenti di superficie e volume indicati ai pun-  
ti a) e b) ; qualora invece si richiedano esclusivamente interventi di manuten-  
zione ordinaria e straordinaria interni all'edificio, è sufficiente la prassi  
prevista dall'art.26 della Legge n° 47 del 28/2/1985 <sup>e art. 15 della L.R. n° 23/85</sup> e indicata in dettaglio  
al successivo art.11 del P.P.

Nel caso in cui sia richiesto dalla commissione edilizia il progetto può  
essere comunque sottoposto al parere consultivo della Soprintendenza ai B.A.A.  
A.S. per le provincie di Cagliari e Oristano.-

Questa tipologia d'intervento è riferita ad edifici aventi interesse in quanto elementi costitutivi dell'antico tessuto edilizio ma di irrilevante interesse storico e/o elevato degrado formale e strutturale.-

Gli interventi di ristrutturazione edilizia consistono in quel complesso di opere che comportano il rifacimento degli elementi costitutivi, sia strutturali che distributivi degli edifici o di parte di essi, nelle salvaguardia dei soli caratteri morfologici (aperture, muri perimetrali) dell'involucro edilizio.-

Per tali immobili oltre alle operazioni indicate in (A1) e (A2), sono consentite:

- a) opere di ristrutturazione integrale; b) accorpamento di lotti contigui, allo scopo di migliorare la funzionalità degli alloggi; c) variazioni anche totali nel cambio di destinazione d'uso.-

Non sono consentite demolizioni integrali e successivi rifacimenti a meno che il proprietario non attesti mediante atto sostitutivo di notorietà e perizia di un tecnico abilitato, che l'immobile è irrecuperabile sotto il profilo statico ed igienico.-

La proposta di demolizione dovrà essere sottoposta all'approvazione della Commissione edilizia previo parere dell' Ufficio Tecnico Comunale, e dovrà essere accompagnata dai disegni dello stato di fatto e da fotografie a colori in numero sufficiente per individuare le reali condizioni dell'immobile.

La demolizione per motivi igienici potrà essere autorizzata esclusivamente per quelle abitazioni che hanno il pavimento della zona residenziale al di sotto del piano stradale ed inoltre non è possibile eliminare le cause che le rendono insalubri.-

In ogni caso la nuova costruzione non può essere realizzata secondo quanto previsto dall'art. 7 ma deve mantenere inalterato l'assetto planivolumetrico originale, il numero dei piani, l'interpiano (se non inferiore ai minimi indicati) i paramenti murari esterni, la copertura e i serramenti esterni.-

E' consentita la modifica di parti strutturali all'interno dell'edificio oltre alle modifiche distributive interne nel rispetto dei tipi edilizi indi-



cati dal P.P.-

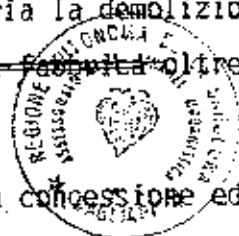
Sono consentiti altresì, per il miglioramento igienico e funzionale dell'edificio parziali demolizioni e ricostruzioni, incrementi volumetrici non superiori al 15% della volumetria esistente e incrementi della superficie utile di calpestio non superiore al 10% di quella esistente, semprechè non venga superato l'indice fondiario medio dell'isolato in cui è ubicato l'immobile.-

Agli effetti della ristrutturazione e ridestinazione edilizia sono considerati volumi esistenti quelli facenti parte dell'impianto originario dell'edificio compresi i porticati coperti.-

Sono esclusi dal computo:-

- Le superfetazioni recenti ( per le quali è obbligatoria la demolizione), i portali, i ~~box, e magazzini~~ esterni all'impianto di fabbrica oltrechè i volumi costruiti in modo precario o abusivi.-

Le opere indicate nel presente articolo sono soggette a concessione edilizia.-



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

Si tratta generalmente di locali accessori come servizi igienici, verande, garage, depositi, stalle, tettoie, etcc. costruite con materiali estranei alla tradizione locale e precari e la cui presenza in genere non rilevabile catastalmente, comporta una scorretta utilizzazione degli spazi liberi, reca pregiudizio ai valori storici architettonici e archeologici ~~del centro storico~~ del centro storico e costituisce ostacolo alla realizzazione delle previsioni di P.P.

Il P.P. prevede per tali sovrastrutture edilizie individuate tramite rilevamento aerofotogrammetrico la completa demolizione.

Il rilascio di qualsiasi autorizzazione o concessione in lotti che presentino superfetazioni deve essere subordinato alla demolizione della superfetazione medesima.

E' consentita l'utilizzazione della volumetria o delle superfici coperte delle superfetazioni per realizzare un locale a piano terra avente destinazione non residenziale. Tale locale dovrà essere armonicamente inserito nel lotto e dovrà avere le caratteristiche di cui al successivo art. 21/B.-

Per le ricostruzioni a seguito di demolizioni, ammesse dal Piano particolareggiato, l'indice fondiario non può superare quello medio dell'isolato.-

Ove non esistano diverse e più dettagliate indicazioni planivolumetriche nel Piano Particolareggiato, le costruzioni realizzate a seguito di demolizione devono occupare la medesima area di sedime di quelle preesistenti con esclusione di tutte le superfetazioni e aggiunte recenti ( come definite all'art.6).-

La nuova costruzione deve rispondere nei materiali e nella morfologia ai requisiti di corretto inserimento nell'ambiente circostante.-

In particolare, per quanto attiene ad edifici destinati ad abitazioni, uffici, esercizi commerciali ed artigianali, è obbligatorio il rispetto dei tipi edilizi individuati nel piano, nonché delle caratteristiche costruttive e dei materiali ( come indicato all'art.     ) e delle caratteristiche distributive e funzionali ( come indicato all'art.     ).-

Il rilascio della concessione edilizia deve essere subordinato all'accurata verifica da parte della Commissione Edilizia del pieno rispetto di tali prescrizioni e dall'accertamento da parte del tecnico comunale dell'avvenuta demolizione di eventuali superfetazioni o aggiunte recenti presenti nel lotto.-

Per le nuove costruzioni ammesse dal Piano Particolareggiato l'indice fondiario non può superare quello medio dell'isolato e gli edifici devono rispettare le indicazioni planivolumetriche del piano.-

La nuova costruzione deve rispondere nei materiali e nella morfologia ai requisiti di corretto inserimento nell'ambiente circostante.-

In particolare, per quanto attiene ad edifici destinati ad abitazioni, uffici, esercizi commerciale ed artigianali, è obbligatorio il rispetto dei tipi edilizi individuati nel Piano nonché delle caratteristiche costruttive e dei materiali ( come indicato dall'art.        ) e delle caratteristiche distributive e funzionali ( come indicato dall'art.        )

Il rilascio della concessione edilizia deve essere subordinato all'accurata verifica da parte della Commissione Edilizia del pieno rispetto di tali prescrizioni e dall'accertamento da parte del Tecnico Comunale dell'avvenuta demolizione di eventuali superfetazioni o aggiunte recenti presenti nel lotto.-

Per le sopraelevazioni ammesse dal piano particolareggiato si rimanda integralmente al rispetto delle norme del precedente art.8.-

In particolare è obbligatorio il rispetto dei partiti architettonici orizzontali e verticali degli edifici confinanti, nonché garantire l'inserimento armonico della sopraelevazione nel contesto urbano.-

La sopraelevazione ammessa obbliga sempre il concessionario all'intervento sull'intero prospetto al fine di renderne unitaria l'immagine.-

Non è comunque ammessa la sopraelevazione superiore ad un piano.-

Numerosi edifici, identificati nel P.P., risultano già realizzati di recente e spesso estranei al contesto urbanistico in cui sono inseriti sia per il tipo edilizio adottato ( casa isolata, condominio, casa bifamiliare multipiani etc.) sia per le tecniche costruttive ed i materiali, sia per i frequenti arretramenti dal filo degli antichi tracciati storici.-

Gli unici interventi possibili sono quelli tendenti a migliorare l'inserimento nel contesto e pertanto le prescrizioni obbligatorie nel rilasciare nulla osta o concessioni riguardanti tali costruzioni sono:-

- a) infissi in legno;
- b) intonaci tradizionali e colori terrosi;
- c) copertura in tegole curve
- d) recinzioni di semplice disegno in muratura intonacata e verniciata con colori terrosi;-

Disciplina degli interventi di manutenzione  
Ordinaria e straordinaria ed interni alle costruzioni

Al concetto di manutenzione ordinaria possono essere ricondotti interventi quali:-

- 1) Riparazione e rifacimenti di pavimentazioni interne;
- 2) Riparazione intonaci e tinteggiature interne, sostituzione e posa di rivestimenti interni;
- 3) Riparazione e sostituzione infissi e serramenti interni;
- 4) Riparazioni e sostituzione di apparecchi sanitari;
- 5) Riparazione e sostituzioni di impianti idraulici, elettrici, riscaldamento e fornitura gas nonché delle canne fumarie e relative opere murarie;
- 6) Riparazioni e rifacimenti dei manti e delle pavimentazioni delle coperture piane e delle pavimentazioni esterne, dei cortili, cavedi, etc.
- 7) Riparazioni di recinzioni;
- 8) Riparazioni degli infissi esterni, grondaie, pluviali e simili;
- 9) Riparazioni dei terrazzi e balconi;
- 10) Ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli originali con esclusione di quelle indicate all'art.3.-

Al concetto di manutenzione straordinaria possono essere ricondotti interventi quali:-

- 1) Sostituzione integrali di impianti;
- 2) Rifacimento di intonaci e tinteggiature esterni;
- 3) Rifacimento di manti di copertura;
- 4) Piccoli interventi di adeguamento igienico che non comportino significativi mutamenti dell'edificio.-

In generale per manutenzione ordinaria e straordinaria si intendono quel complesso di lavori volti a mantenere efficienti nel tempo gli edifici.-

Per tali interventi la concessione edilizia è sostituita da una Autorizzazione del Sindaco ai sensi dell'Art.48 della Legge n° 457 del 5/8/1978.

Non sono invece soggette a concessione nè ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con le indicazioni del P.P. e in particolare con le disposizioni degli artt.



In tal caso ai sensi dell'Art.26 della L.N° 47 del 28/2/85, " contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti."

Qualora gli interventi richiesti di manutenzione ordinaria e straordinaria nel loro insieme configurino un intervento di restauro, risanamento o ristrutturazione dell'unità immobiliare, potrà essere negata l'autorizzazione e rilasciata la concessione previa verifica da parte della commissione edilizia della rispondenza alla normativa indicata agli artt. e alle tipologie edilizie che fanno parte integrante del P.P..-



Per il computo dei volumi e delle altezze si richiama il disposto dello  
 Art.4 del ~~D.P.G.R. 9743.271 del 1/8/1977~~ *D.A. n. 2266 del 20-11-1977*

Per quanto concerne il computo dei volumi da realizzare è consentito ~~tranne quello corrispondente a :-~~

- 
- 
- a) ~~una fascia del fabbricato non superiore a cm 30, qualora venga dimostrata attraverso i disegni di progetto e dichiarata nella domanda di concessione, che tale fascia è necessaria per consentire migliori condizioni igieniche e di isolamento del piano fuori terra.-~~  
 Tale detrazione non si applica nei casi in cui l'edificio presenti locali seminterrati.-
- a) I passicarra coperti purchè la loro larghezza non superi i metri 3,50;
- b) I porticati ed i loggiati aperti purchè la loro profondità non superi i metri 2,50;
- d) ~~I corpi scala esterni all'edificio purchè aperti su almeno due lati del volume definito.- In ogni caso i corpi scala esterni devono rispettare le norme sui distacchi minimi dai confini stradali e di proprietà previsti dalla normativa specifica.-~~

Gli allineamenti stradali e i fili fissi di prospetto degli edifici previsti dal P.P. devono intendersi fissi.-

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

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

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

Per le botteghe artigiane è in ogni caso richiesta la compatibilità con la residenza attraverso il N.O. dell'Ufficiale Sanitario e della Polizia Urbana in merito a rumori molesti, polvere inquinante di lavorazione, fumi, scarico di acque inquinanti e di oli.-

Davanti ai negozi ed alle botteghe artigiane si prescrive una apposita regolamentazione della sosta per le operazioni di carico e di scarico in ore e in giorni che non determinino pregiudizio per la circolazione nel centro storico, caratterizzato soprattutto da destinazione residenziale.-

Salvo particolare deroga per gli uffici pubblici, nel centro storico gli Uffici ( pubblici o privati ) possono essere autorizzati secondo le presenti norme:-

a) nei casi in cui la destinazione dell'edificio è in prevalenza residenziale gli uffici non possono occupare più di 1/4 della superficie utile.- In questi casi il pubblico deve poter accedere dai vani d'ingresso all'edificio e da scale confortevoli e ben illuminate. Alla destinazione ad uffici deve inoltre corrispondere una superficie per parcheggio, dimensionata secondo legge, entro un raggio di influenza accettabile.

b) Le aree destinate o già utilizzate per servizi pubblici devono essere impegnate esclusivamente per opere di urbanizzazione secondaria ( scuole, ambulatori, edifici per il culto, uffici della pubblica amministrazione, mercato rionale).- In esse l'indice di fabbricabilità fondiaria è di

<sup>3</sup>  
8 mc/mq.-

Le tipologie edilizie sono libere ma dovranno essere conformi alle leggi e ai regolamenti speciali vigenti per il tipo di attrezzatura o servizio da realizzare.- In ogni caso devono inquadarsi in modo organico nell'ambiente al contorno .-

Nell'ambito dell'area d'intervento o nelle immediate vicinanze devono essere garantite ampie superfici di parcheggio stanziale o a tempo, nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mq di superficie occupata.-

Particolare cura è richiesta nella sistemazione delle superfici non edificate e nelle eventuali recinzioni per le quali si rimanda alle prescrizioni speciali delle presenti norme.-

Il piano particolareggiato prescrive la conservazione a verde delle aree libere all'interno degli isolati ove non è consentita l'edificazione raccomandando il mantenimento degli orti e dei giardini esistenti.-

Sono consentite pavimentazioni degli spazi di passaggio o aventi un utilizzo particolare esclusivamente con le tecniche e i materiali tradizionali ( ciottoli e pietra);

E' vietata qualsiasi edificazione o manomissione anche a titolo precario.-

I divisori di proprietà previsti dal presente piano o proposti dagli interessati per le parti in corrispondenza agli spazi liberi tra fabbricati devono essere costituiti, di norma da muratura cieca non superiore a mt. 2.50.

In alcuni casi individuati negli elaborati di piano, e di norma prospicienti la pubblica via, è prescritta la conservazione di recinzioni in pietra oppure ( nel caso di nuova realizzazione ) è resa obbligatoria la realizzazione di recinzione in pietrame non intonacato di altezza massima di metri 2.50.-

E' obbligatoria la conservazione, la manutenzione ed il ripristino, nelle originarie forme e dimensioni, di tutti i portali esistenti.-

Tali elementi architettonici sono stati classificati ed individuati negli elaborati di piano.-

In caso di crollo parziale o totale, il proprietario ha l'obbligo di ricostruire con gli stessi materiali, nella stessa forma, dimensione e posizione originaria, gli elementi andati perduti.-

Il piano particolareggiato, individua inoltre alcuni portali da realizzare ex novo ove esistano tracce di antichi manufatti oppure ove si sia riscontrata l'opportunità di migliorare con la loro realizzazione la continuità e l'interesse dei più importanti tracciati storici.-

Nell'esecuzione di un nuovo portale si dovrà tenere conto della notevole gamma di tipi esistenti e di materiali tradizionali senza derogare da essi.

L'autorizzazione o concessione di qualsivoglia intervento edilizio dovrà imporre contestualmente al proprietario, la conservazione dell'antico portale eventualmente esistente o la realizzazione di un nuovo portale se così prescritto dal P.P.

Al fine di armonizzare il tessuto viario con l'ambiente complessivo espresso dagli edifici e dai loro caratteri architettonici per le opere di sistemazione delle strade, dei vicoli e delle piazze si raccomandano progettazioni esecutive che adottino materiali ( lastre in pietra, lastre in cemento colorato, manto bituminoso) e tecnologie adeguate.-

Particolare attenzione si raccomanda per la conservazione di vie e vicoli esistenti e per il ripristino di alcuni recentemente modificati.-

Massima cura è richiesta per la conservazione e, ove documentabile, per il ripristino degli elementi architettonici ( fontane, pozzi, lapidi, edicole religiose etc..).-

Dall'indagine sulla consistenza edilizia nel centro storico emerge una sufficiente omogeneità delle volumetrie fondiarie, variando la stessa intorno a 2.77 mc/mq, con punte massime di 3.5 mc/mq e minime di 1.99 mc/mq. Tenuto conto che gli indici fondiari più bassi riguardano i comparti più periferici dove numerosi sono i lotti liberi o parzialmente edificati, si prescrive che negli interventi di nuova costruzione e completamento, l'indice di tutta la zona A sia 2.77 mc/mq.

Il rapporto di copertura massimo sarà 0.6 e l'altezza massima m. 7.50, da misurarsi all'intradosso dell'ultimo solaio alla linea di gronda.



A) Normativa generale.

Il proprietario o chi abbia titolo, nel richiedere al Sindaco la concessione di edificare ai sensi della Legge 28/1/1977 n° 10 deve corredare la richiesta con i seguenti documenti necessari per il preliminare controllo formale ed in sito da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale:-

- 1) planimetria di inserimento nell'abitato in scala 1:1.000 indicante il lotto interessato e l'edificazione esistente in tutti i lotti contermini;
- 2) planimetria catastale;
- 3) planimetria ( o planimetrie) dello stabile oggetto dell'intervento in scala 1:200, con l'indicazione di tutte le aree o pertinenze annesse;
- 4) rilievo dello stato di fatto ( planimetrie dei vari piani e prospetti ) in scala 1:200;
- 5) disegno particolareggiato del fronte strada interessante l'intervento, in scala non inferiore a 1:200, raffigurante i prospetti e le caratteristiche architettoniche del fabbricato interessato e di un certo numero degli altri fabbricati adiacenti, per uno sviluppo sufficiente a valutare l'inserimento ambientale che verrà proposto;
- 6) ovvero scorcio fotografico a colori, in fotografie del formato minimo cm 9 x 13, unite a nastro del tratto di strada interessato dall'intervento, per lo stesso sviluppo di cui al punto precedente;
- 7) Disegni di progetto ( planimetria, piante, sezioni, prospetti,) in scala 1:100 e con tutte le indicazioni, misure e quote necessarie per una esatta interpretazione della proposta, riportante gli interventi compatibili con le prescrizioni specifiche relative alla categoria di classificazione del fabbricato oggetto dell'intervento;-
- 8) Elenco dei lavori di finitura previsti nei prospetti, nelle coperture, nelle pavimentazioni esterne, con presentazione della campionatura dei colori esterni e di eventuali materiali di rivestimento e copertura.-

## B) Caratteristiche costruttive e tecnologiche

Per gli interventi conservativi indicati con le categorie d'intervento A2 e A3 relative al risanamento e alla ristrutturazione edilizia devono essere rispettate le seguenti norme inerenti materiali e tecniche di esecuzione:

- 1) Solai di copertura ed intermedi : possono essere realizzati solai latero-cementizi in sostituzione dei più idonei solai in legno purchè venga realizzato idoneo cordolo in c.a. di ripartizione dei carichi. Il cordolo non deve tuttavia risultare visibile all'esterno in specie su muratura in pietrame a vista e non deve consentire aumenti di volumetria salvo nei casi previsti dal P.P.
- 2) Manti di coperture: devono essere conservati ( o realizzati ex novo) con tegole curve utilizzando possibilmente materiali di recupero e adattando la tradizionale tecnica di posa in opera.-
- 3) Vespai : Al fine di migliorare le condizioni di abitabilità dei P.T. deve essere realizzato, se non esistente, un vespaio area= to in pietrame asciutto di 30 cm di altezza fuori terra; ~~il suo volume non è computabile ai fini del calcolo dei vani consentiti ( vedi art. 12)~~
- 4) Murature portanti: Il recupero delle antiche murature deve avvenire attraverso opere di sostituzione con materiali analoghi a quelli degradati iniezioni di boiaccia cementizia per chiusura di lesioni, opere di sottomurazione in caso di cedimenti ecc. Il paramento esterno deve restare a vista ( se tale ) negli edifici classificati in A1, A2, A3;
- 5) Tamponature e divisioni interne, pavimenti, rivestimenti scale porte interne. : Possono essere realizzate con materiali attuali secondo necessità.



- 6) Serramenti esterni: Devono essere conservati o realizzati esclusivamente in legno, con esclusione di portelloni.-
- 7) Balconi, logge e pensiline : Non sono consentiti balconi, logge e pensiline di alcun genere nelle nuove costruzioni.-  
I balconi esistenti devono essere conservati; le logge e le pensiline possono essere rimosse al fine di migliorare l'adeguamento della costruzione alle tipologie del P.P.-
- 8) Gronde e pluviali: Possono essere realizzate in lamiera zincata e verniciata o in rame, con terminale in ghisa.-
- 9) Intonaci esterni: Devono essere realizzati esclusivamente al frattazzo con calce, aggiunta di piccole percentuali di cemento bianco ed eventualmente ossidi coloranti.- Sono vietati gli intonaci cementizi su muratura in pietrame di qualsiasi genere salvo che per la chiusura dei giunti.
- 10) Tinteggiatura: Devono essere realizzate con tempere per esterni o esterna con calce con assoluta esclusione di materiali sintetici, al quarzo etc. ed i rivestimenti maiolicati o in grès.  
La tinteggiatura dovrà essere armonizzante con quella esterna di contorno. Sono consigliati i colori terrosi. Sono ammesse le colorazioni con ossidi gialli e rossi inseriti nell'intonaco. Sarà a disposizione nell'Ufficio tecnico una cartella di colori consigliati.
- 11) Elementi decorativi e strutturali pie-tralavorata Devono essere conservati nella loro integrità negli interventi previsti in A2 e A3. In tutti i casi previsti di demolizione e ricostruzione devono essere smontati e rimontati esattamente al loro posto reintegrando le parti eventualmente mancanti e degradate.-

## Caratteristiche distributivo-funzionali

### Art. 22 - Tipologia degli alloggi

Tipi e superficie utile degli alloggi, vani e utenti convenzionali

Con riferimento a quanto stabilito dall'art. 19 primo comma, della Legge 8/8/1977, n°513 e dall'art. 7 del D.M. 3/10/77, n°9816, le superfici minime e massime degli alloggi, in relazione al n° convenzionale dei vani e di abitanti, sono determinate secondo la tabella seguente:-

| T I P O                             | A   | B     | C         | D      | E     | F      |
|-------------------------------------|-----|-------|-----------|--------|-------|--------|
| Vani convenzionali                  | 3.5 | 4.5   | 5         | 6      | 6.5   | 7      |
| Utenti convenzionali                | 2   | 2.5   | 3.5       | 4.5    | 5.5   | 6.5    |
| Superficie utile<br>(min. e max) mq | 45  | 57/62 | 65/70     | 75/80  | 81/86 | 90/95  |
| Tipologia Irtti                     | L2  | L2+L1 | 2L2       | 2L2+L1 | 3L2   | 3L2+L1 |
| Totazione servizi<br>igienici       | B   | B     | B+li (ev) | B+li   | B+b   | B+b    |

Negli alloggi tipo A e B è obbligatorio un bagno completo (B) comprendente W.C., lavabo, bidet e vasca da bagno, con possibilità di installare una lavatrice. Negli alloggi tipo C, oltre al bagno completo B può essere previsto un locale igienico ausiliario ( li ) comprendente almeno un lavabo: in tal caso lo spazio lavatrice può essere previsto nel locale igienico ausiliario (l.i.) Negli alloggi tipo D il locale igienico ausiliario di cui sopra è obbligatorio. Negli alloggi tipo E ed F è obbligatorio prevedere, oltre al bagno completo ( B ), anche un secondo bagno (b), comprendente W.C. e lavabo, con possibilità di aggiungere a scelta, doccia o bidet, in tal caso lo spazio lavatrice può essere previsto nel bagno completo ( B ) o nel secondo bagno (b).-

Negli alloggi tipo B, D e F, in luogo della stanza da letto singola ( L1), può essere previsto uno spazio pluriuso di superficie net=

ta non inferiore a 9 mq.-

La superficie utile massima di ciascun tipo di alloggio può essere aumentata dagli spazi destinati ad armadi a muro, in misura non superiore al 2%.-

#### Art. 23

##### Bagni e locali igienici ausiliari

I bagni ed i locali igienici ausiliari saranno realizzati all'interno del corpo di fabbrica, con illuminazione ed areazione artificiale: essi saranno pertanto dotati di canne di ventilazione di adeguata sezione, attrezzate con aspiratore elettrico.-

Nello studio distributivo degli alloggi, sarà in ogni caso curata la massima concentrazione degli scarichi e delle colonne montanti dell'impianto idrico, all'interno di cavedi adeguatamente dimensionati, da definire in sede di progettazione.- E' auspicabile che tali cavedi siano percorribili ed opportunamente attrezzati con scale metalliche alla marinara. In tal caso è ammesso che il cavedio stesso sia utilizzato, con opportuni accorgimenti, per l'areazione artificiale dei bagni. Va comunque garantita, ai fini di un'agevole manutenzione, l'ispezionabilità degli impianti.-

#### Norme di misurazione delle altezze, delle superfici, dei volumi, dell'altezza virtuale

#### Art. 24

##### Altezza netta

L'altezza netta dei vani destinati ad abitazione sarà pari a m.2,70; essa potrà ridursi fino a m.2,40 nei vani accessori destinati a servizi.-

Superficie utile abitabile

In conformità con quanto stabilito all'art.7 del decreto ministeriale 3/10/1975, n° 9816, la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, squinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi, ivi compresi gli spazi per armadi a muro.-

.....  
INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI DI CUI ALLA  
LEGGE 8/AGOSTO/1977, N.513

INDICE  
.....

- 2. Spazi relativi ai vani di abitazione ed agli alloggi
  - 2.1. Ingresso
  - 2.2. Soggiorno, pranzo, cucina
  - 2.3. Pluriuso
  - 2.4. Camera da letto
  - 2.5. Servizi igienici
  - 2.6. Armadi a muro
  - 2.7. Logge e balconi
  - 2.8. Cantine e ripostigli.
- .....

2. Spazi relativi ai vani di abitazione ed agli alloggi

2.1. Ingresso. Per una migliore articolazione della zona giorno e per una più razionale utilizzazione della superficie netta abitabile dei vari tipi di alloggio, è preferibile che lo spazio ingresso non si configuri come ambiente a sè stante, ma che sia funzionalmente integrato nel soggiorno.-

2.2. Soggiorno, pranzo, cucina. Le soluzioni che si possono adottare nella definizione degli spazi di soggiorno, pranzo e cucina, sono varie, in dipendenza del tipo di alloggio e quindi della disponibilità di superficie; in relazione alle caratteristiche distributive dei singoli alloggi si può prevedere sia la funzione degli spazi soggiorno-pranzo con cucina in vano proprio; sia la fusione degli spazi cucina-pranzo con la possibilità di sistemare le apparecchiature di cucina in nicchia.

In ogni caso è da tenere presente che lo spazio cucina dovrà permettere la sistemazione razionale di un apparecchio cucina a gas, di un lavello a due bacini con scolapiatti incorporato, di una lavastoviglie, di un frigorifero, di mobili da terra e/o pensili (nella quantità proporzionata al n° di utenti convenzionali, riferito al tipo di alloggio di cui lo spazio cucina fa parte) per la conservazione di stoviglie vasellame etc. Dovrà essere inoltre possibile installare nello spazio cucina uno scaldacqua a gas e, in caso di riscaldamento autonomo dello alloggio la relativa caldaia.

La cucina in nicchia o in locale proprio sarà dotata di apposita canna di ventilazione e di cappa asportabile: anche il lavello dovrà essere facilmente asportabile e pertanto esso dovrà essere montato dopo l'esecuzione del rivestimento lavabile che sarà eseguito sulle parti attrezzate, per un'altezza non inferiore a m.1,50

2.3. Pluriuso E' possibile prevedere nell'alloggio un ambiente, di superficie utile non inferiore a mq 9.00, capace di assolvere, con la necessaria elasticità a tutta una serie di funzioni legate alle attività diurne del nucleo familiare, oltrechè a risultare idoneo alla localizzazione di un posto letto.- In tal caso lo spazio pluriuso dovrà sostituire la funzione delle camere da letto previste dall'art.9 delle direttive regionali per gli alloggi tipo B,D ed F.-

2.4. Camere da letto. Le camere da letto dovranno risultare idonee per forma e per dimensioni, alla localizzazione degli arredi e delle attrezzature relative al numero di posti letto per cui sono previste.-

Nel caso che nell'alloggio siano previste più camere a due posti letto, bisogna curare che almeno una di esse abbia una superficie non inferiore a mq 14.00. Le camere a un letto dovranno avere una superficie non inferiore a 9.00/10.00 mq.-

Al fine di facilitare la collocazione di arredi, anche di tipo tradizionale, è consigliabile che le camere da letto abbiano almeno una parete priva di incassi di sviluppo limitato rispetto alla loro lunghezza, in modo da consentirne la completa utilizzazione.-

E' vietata la realizzazione di camere da letto contro la parete che delimita il vano corsa dell'ascensore ( Art.14, delle Direttive Regionali).-

2.5. Servizi igienici. Ad ulteriore specificazione di quanto contenuto nell'art. 9 delle Direttive Regionali circa la dotazione di servizi igienici nei vari tipi di alloggio, si ritiene opportuno chiarire che il "locale igienico ausiliario", facoltativo per gli alloggi tipo C, è senza altro da prevedere per gli alloggi di tipo D. Ciò in quanto il bagno singolo non costituirebbe una sufficiente dotazione per l'alloggio in esame che prevede un numero di utenti convenzionali pari a 4,5; pertanto in fase di progettazione è necessario curare l'articolazione degli spazi bagno e locale igienico ausiliario in modo che la loro utilizzazione possa avvenire contemporaneamente tenendo anche conto della collocazione dell'apparecchio lavabiancheria.-

Le pareti dei bagni saranno rivestite con materiale lavabile durevole fino all'altezza minima di m.1,50.-

Per i rivestimenti dei bagni e cucina è possibile utilizzare sia le tradizionali piastrelle maiolicate, sia vernici epossidiche su intonaco plastico, purchè la loro durevolezza sia adeguatamente sperimentata: Non si ritiene consigliabile l'uso di materiali plastici, in teli incollati.-

2.6. Armadi a muro. E' opportuno, ovviamente prevedere un adeguato numero di armadi a muro, tenendo conto che la loro superficie può essere considerata, in aggiunta alla superficie utile massima fissata per ogni tipo di alloggio dall'art.9 delle direttive Regionali, in misura non superiore al 2% della superficie stessa.-



2.7. Logge e balconi. Ogni alloggio dovrà essere dotato di un balcone della superficie minima di mq 4.00; pur ritenendosi consigliabile la previsione di logge incassate, più fruibili per il soggiorno all'aperto, sono ammessi anche balconi a sbalzo.-

Si rammenta che la superficie complessiva delle logge e dei balconi non può in nessun caso superare il 10% della superficie utile degli alloggi, sempre nei limiti di cui all'art.16 delle direttive Regionali, con riferimento a ciascun intervento; ciò significa che la verifica del rapporto fra la superficie destinata a logge e balconi e la superficie utile abitabile è riferita, complessivamente, all'edificio o agli edifici, che costituiscono un intervento unitario.-

2.8. Cantine e ripostigli. La collocazione dei vani destinati a cantine e ripostigli ( di cui ogni alloggio dovrà essere dotato e che avranno superficie compresa fra . . . ) dovrà essere attentamente valutata, come già accennato, al fine di contenere il costo di costruzione.-

Così, ad esempio, nei casi in cui lo scavo di sbancamento risulti non necessario o molto costoso in relazione alla natura del suolo, sarà opportuno prevedere le cantine ripostiglio al piano terreno, mentre nel caso in cui siano previste coperture a tetto e senz'altro consigliabile valutare l'opportunità di collocarle nel sottotetto, che, in tal caso, potrà essere parzialmente praticabile.-

Nel caso di cantine interrato, è opportuno considerare la possibilità di utilizzare le intercapedini come corridoi di disimpegno delle cantine stesse.-

Art. 26 - Formazione di eventuali piani di recupero.-

L'Amministrazione comunale, attese le notevoli condizioni di degrado della zona, si riserva la facoltà di delimitarla in tutto o in parte quale zona di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della legge 457/1978.

Nel contesto della zona così delimitata possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero.

In tal caso i piani di recupero dovranno essere redatti in conformità alle prescrizioni e finalità del presente piano particolareggiato e i relativi interventi convenzionati ai sensi dell'art. 9, lett. b), della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per consentire sia agli operatori privati che al Comune, nei casi di sostituzione dei privati inadempimenti, l'ottenimento delle agevolazioni finanziarie di cui alla suindicata legge sull'edilizia residenziale n. 457/1978.-

Art. 27 - Efficacia del piano

Il piano acquisterà efficacia a tutti gli effetti dopo la approvazione del competente organo regionale e le conseguenti pubblicazioni di legge e, in modo specifico, entrerà in vigore alla data della pubblicazione del decreto di approvazione regionale sul Bollettino Ufficiale della Regione.