

COMUNE DI SARULE

Provincia di Nuoro

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - FINALITA'

Il P.P. del Centro Storico di Sarule ha come obiettivi generali:

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

Tali obiettivi sono perseguiti attraverso:

- l'analisi dei tessuti e dell'edilizia dell'insediamento storico
- l'individuazione delle aree ed edifici storici da conservare e riutilizzare
- l'individuazione di un sistema di "regole" e di tipologie di intervento ammissibili.

ART. 2 - UNITA' DI INTERVENTO

Il P.P. si articola per Unità di Intervento che definiscono l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi. Tale ambito è stato scelto come il più piccolo insieme di unità immobiliari sul quale sia possibile effettuare l'intervento edilizio rispettando le norme igieniche, sanitarie ed edilizie vigenti, raggiungendo ragionevoli standards di distribuzione interna e proponendo accettabili qualità di "decoro urbano".

Ove possibile è stata scelta come Unità di Intervento la singola unità edilizia.

Per ciascuna Unità di Intervento il Piano, in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica già esistenti, definisce il grado di conservazione o di modificabilità, in rapporto alla compatibilità di ciascuna con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti.

Sempre all'interno di ogni U.I. il Piano prevede altresì l'eventuale inserimento di nuovi corpi di fabbrica, e fornisce le relative prescrizioni (allineamenti, fili fissi, spessori, n° dei piani, destinazioni d'uso).

Nell'apposita Tabella Parametrica delle quantità e delle prescrizioni, per ogni U.I. sono indicate:

- le superfici fondiariae e quelle coperte
- i volumi esistenti e gli eventuali incrementi realizzabili
- le densità fondiariae massime esistenti e previste
- i rapporti di copertura massimi consentiti
- le prescrizioni corrispondenti.

ART. 3 - CATEGORIE DI INTERVENTO - DEFINIZIONI

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Sarule definisce le CATEGORIE DI INTERVENTO corrispondenti, con maggiori specificazioni, alle categorie previste dall'art. 31 della L.457/78 per quanto riguarda il recupero dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione, sia sotto forma di ampliamento, sia previa demolizione, con o senza aumento di volume.

In proposito, si rende necessaria una più articolata definizione delle categorie stesse:

RECUPERO:

a. MANUTENZIONE ORDINARIA

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497 e successive modifiche e integrazioni, nonché i disposti dell'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 o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria, purchè condotti nel rispetto degli elementi tecnomorfologici esistenti:

opere interne

- 1) pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti
- 2) tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni
- 3) riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti
- 4) 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

- 1) pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi senza mutamento dei colori e dei caratteri chimico-fisici degli strati di finitura esistenti, ripresa parziale dei rivestimenti e degli intonaci esistenti senza mutazione dei caratteri tecnologici e fisico-chimici di quelli esistenti.
- 2) pulitura, tinteggiatura, riparazione o sostituzione degli infissi e dei serramenti senza modificazione dei materiali e del disegno degli stessi
- 3) riparazione e sostituzione dei soli manti di copertura dei tetti senza modificazione dei materiali esistenti e delle soluzioni tecnologiche esistenti
- 4) riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali nonché dei comignoli esistenti senza modificarne posizione, caratteri tecnologici e formali
- 5) tinteggiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali, della posizione, della forma e delle dimensioni
- 6) riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modifiche dei materiali, delle forme e disegno e delle modalità di posa.

b. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Costituiscono intervento di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o allo

stato di collasso, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici esistenti, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- 1) apertura, chiusura o modifica di vani sulle murature portanti interne alle singole unità immobiliari e/o appartenenti agli spazi comuni a più unità entro l'organismo edilizio di intervento.
- 2) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempre che le opere richieste risultino compatibili con la conservazione dei caratteri fondamentali dell'organismo edilizio così come individuati in base alle presenti norme
- 3) rifacimento totale degli intonaci esterni, attuato nel rispetto dei caratteri chimico-fisici degli intonaci esistenti nonché del loro colore e sempre che non siano presenti motivi decorativi. In questo caso l'opera è soggetta a restauro e risanamento conservativo.
- 4) rifacimento di recinzioni, pavimentazioni esterne e manti di copertura, anche con modifica dei materiali esistenti ma nel rispetto delle loro caratteristiche tecnologiche e morfologiche. Per quanto concerne le coperture il rifacimento deve essere limitato al manto esterno di protezione ed alla sostituzione degli elementi della struttura portante del tetto (orditura minuta o tavolato, scempiato, orditura secondaria e principale) con elementi tecnologici e morfologici compatibili e senza mutamento del numero, della posizione, e dello schema statico esistente onde non modificare il comportamento strutturale dell'organismo edilizio
- 5) rifacimento, ampliamento o integrazione di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici purché nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio.

c. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio, nella sua consistenza materica e nella sua stratificazione storica e formale, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto del sistema strutturale, del sistema distributivo e del sistema tecnologico e morfologico dell'organismo edilizio stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli

impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo stesso.

Un corretto intervento di restauro dovrà prevedere il mantenimento dei caratteri costruttivi originari.

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, o da altri atti amministrativi e legislativi, il restauro può riguardare qualsiasi edificio appartenente al campo di applicazione delle presenti norme e la sua applicazione può inoltre essere imposta dall'Amministrazione Comunale, anche su indicazione di altre autorità competenti in materia.

d. 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.

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.

La Ristrutturazione edilizia può essere:

d.1. Ristrutturazione interna

che consiste nelle seguenti tipologie di interventi:

- 1.1. sostituzione delle strutture orizzontali secondo le tecniche ed i materiali utilizzati originariamente,
- 1.2. unione di locali interni appartenenti ad una stessa unità immobiliare, o a più unità immobiliari, anche attraverso aperture in breccia praticate nei setti murari interni
- 1.3. rifacimento delle strutture di collegamento verticale, e inserimento di nuove strutture di collegamento, nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto
- 1.4. inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale rilevato nello stato di fatto, e della volumetria esistente
- 1.5. modifica della organizzazione dei locali interni all'organismo edilizio

nel rispetto degli elementi fondamentali dell'assetto distributivo esistente.

d.2. Ristrutturazione globale

che comprende tutte le tipologie di intervento della Ristrutturazione interna e le integra con le seguenti:

2.1. modifica dei fronti esterni nel rispetto degli elementi costruttivi e morfologici esistenti (tipi di aperture, rapporti proporzionali, rapporti con la massa muraria...) di valore storico-tradizionale

2.2. rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva e del tipo di materiali di copertura

2.3. rifacimento parziale delle strutture verticali nel rispetto del sedime, della volumetria esistente, del rapporto tra l'organismo edilizio e gli spazi esterni e con gli altri organismi contermini e coerentemente con l'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto

d.3. Ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o raddoppio in altezza.

E' la categoria di intervento prevista per tutti quei casi nei quali si tratta di modificare i corpi di fabbrica esistenti per i quali è previsto il recupero in regime di ALTA TRASFORMABILITA' e "INCOMPATIBILI", e precisamente:

3.1. raddoppio in altezza di corpi di fabbrica esistenti a solo piano terra, con inserimento di un ulteriore piano di nuova costruzione (senza modifica di sedime);

3.2. ampliamento, in adiacenza, di fabbricati comunque esistenti su un lotto già edificato (con conseguente ampliamento del sedime).

Tale categoria d'intervento può applicarsi:

- ad Unità classificate 2), nel qual caso si intende che il fabbricato esistente sarà soggetto a semplice ristrutturazione interna o risanamento conservativo;
- ad Unità classificate 3), nel qual caso si intende che al fabbricato esistente potrà essere applicata anche la ristrutturazione globale o (se esplicitamente prevista) la demolizione e ricostruzione.

Si intende che la concessione è comunque soggetta a tutte le regole edilizie previste nella presente Normativa e alla conforme valutazione della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico.

e. NUOVA COSTRUZIONE - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA:

Costituiscono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Tale categoria si articola nelle seguenti casistiche:

e.1. Ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione.

Si applica a quei casi nei quali la presenza di intasamenti (dovuti a trasformazioni e superfetazioni del tipo edilizio-base) o comunque di corpi di fabbrica estranei ai caratteri del tessuto storico e capaci di condizionarlo in modo fortemente negativo, ha generato condizioni di antigienicità o comunque caratteri distributivi e costruttivi impropri.

In questi casi può risultare opportuna la demolizione e ricostruzione di porzioni di fabbricati con o senza variazione delle volumetrie impegnate. Tale categoria d'intervento è subordinata:

- al fatto che i corrispondenti corpi di fabbrica siano classificati nelle classi 3) e 4) che lo prevedono esplicitamente;
- all'applicazione puntuale di tutte le regole edilizie previste nella presente Normativa e, specialmente, nell'Abaco allegato;
- alla conforme valutazione della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico.

e.2. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON NUOVA COSTRUZIONE.

E' la categoria di intervento prevista per tutti quei casi nei quali si tratta di procedere ad un vero e proprio inserimento di nuovi fabbricati derivanti da costruzione totalmente ex novo. Tale categoria si applica sia ai casi di unità nelle quali i nuovi fabbricati si aggiungono a corpi di fabbrica da recuperarsi, sia in lotti vuoti, anche se divenuti tali a seguito di demolizione. Tale categoria di intervento non si applica qualora la demolizione sia intervenuta su fabbricati e Unità per le quali è prevista la conservazione (classi 1) e 2).

Tale categoria d'intervento è subordinata:

- all'applicazione puntuale di tutte le regole edilizie previste nella presente Normativa e, specialmente, nell'Abaco allegato;

- alla conforme valutazione della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico.

ART.4 - EFFICACIA DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO

Le prescrizioni di piano acquistano efficacia all'atto della richiesta di autorizzazione o concessione per l'intervento edilizio da parte degli aventi titolo, fatte salve le ordinarie prerogative dell'amministrazione comunale per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ART.5 - LE TAVOLE DELLE PRESCRIZIONI EDILIZIE, LE SCHEDE DELLE UNITA' EDILIZIE E LE TABELLE PARAMETRICHE ARTICOLAZIONE E MODALITA' D'USO.

Per ciascuna Unità di Intervento il Piano indica in apposite tavole, di "PRESCRIZIONI EDILIZIE", le corrispondenti Classi di Trasformabilità per ciascun Corpo di Fabbrica, definendo con apposita simbologia i quelli destinati a restare invariati e quelli nuovi o destinati ad ampliamenti, sopraelevazioni o demolizioni. Vengono inoltre precisate le seguenti disposizioni normative:

- 1) Sono sempre consentite le categorie **a) e b)**;
- 2) sono individuate altresì una serie di Unità d'Intervento con caratteri tipologici e architettonici contrastanti con il contesto tradizionale, per la quale gli interventi inclusi nella categoria **b)** (manutenzione straordinaria, di norma sempre ammessa) sono consentiti solo a condizione che i prospetti vengano modificati secondo quanto prescritto nelle tavole di cui sopra;
- 3) è individuata una serie di edifici (contraddistinti da apposita simbologia di "CONSERVAZIONE INTEGRALE") di rilevante valore architettonico tradizionale, per la quale è ulteriormente ammessa la sola categoria **c)**;
- 4) laddove è consentita l'applicazione della categoria **e)**, è da intendersi che ogni intervento che non rientri nelle categorie di manutenzione ordinaria e straordinaria deve rispettare gli allineamenti, gli ingombri, le altezze, le destinazioni pubbliche e private previste dal Piano.
- 5) è individuata una classe di elementi costruttivi, quali prospetti, portali e simili (contraddistinti da apposita simbologia) caratterizzanti la qualità storico-tradizionale del centro, per la quale è prescritta la CONSERVAZIONE INTEGRALE (VINCOLO TOTALE) che può aggiungersi o comunque essere individuata indipendentemente da quella eventualmente prescritta per l'intero corpo di fabbrica.

- 6) in generale, nei casi in cui la situazione esistente risulti in contrasto con le normative sanitarie ed edilizie vigenti, ogni intervento diverso dalle Categorie a) e b) è subordinato all'attuazione delle nuove prescrizioni, mentre non sono consentite realizzazioni parziali (ad esempio: non è consentito realizzare nuove volumetrie eventualmente previste senza le corrispondenti demolizioni prescritte).

Le Tavole definiscono altresì le condizioni inderogabili cui deve sottostare ogni intervento in termini di:

- a) massima densità fondiaria;
- b) distacchi dai confini e tra pareti finestrate;
- c) numero piani;
- d) profondità dei corpi di fabbrica nuovi o aggiuntivi;
- e) allineamenti;
- f) tipologia e ubicazione delle recinzioni su affaccio pubblico mediante le prescrizioni contenute nelle tavole citate.

In particolare, NELLE TABELLE PARAMETRICHE è definita la densità fondiaria massima che non dovrà comunque essere superata, fatte salve le unità immobiliari dove la situazione esistente ecceda già tale limite.

Alle Tabelle Parametriche si rinvia per le eventuali indicazioni di dettaglio riguardanti ciascuna Unità di Intervento, specialmente in relazione a questioni quali gli spazi comuni a più U.I. oppure le modalità attraverso cui gestire interventi in variante al P.P. riguardanti più U.I. confinanti, resi opportuni e necessari da preesistenti condizioni di scarsa o nulla illuminazione e areabilità (si veda in proposito anche il punto C. dell'ART. 12) o, ancora, le regole di possibili alternative di intervento riferite contestualmente a più Unità.

ART.6 - CRITERI ORIENTATIVI.

Il P.P. definisce, per quanto riguarda l'ambito della edilizia pubblica e privata, i criteri cui deve rispondere la progettazione e l'esecuzione degli interventi:

- a) mediante il disegno dei prospetti sugli affacci pubblici;
- b) mediante la Normativa sui particolari costruttivi e le prescrizioni sui materiali e sul colore;

c) mediante gli ingombri, le altezze ed il disegno dei corpi di fabbrica definiti nelle tavole dei Profili Regolatori.

Questi criteri, ed i corrispondenti elaborati di piano summenzionati, costituiscono campi di selezione delle scelte progettuali per i singoli interventi, e sono finalizzati a conseguire l'obiettivo di una metodologia di intervento omogenea (attualizzata e non mimetica), che si proponga il rispetto e la riqualificazione dei caratteri tradizionali del centro.

Perciò, laddove il disegno del prospetto non sia esplicitamente vincolato nelle tavole di piano, tale disegno deve essere inteso come indicativo dei caratteri generali di intervento, e vincolante solo per i seguenti aspetti:

- tipi di coperture;
- tipi e dimensioni degli aggetti;
- tipi di bucaure e rapporto pieni-vuoti sulla facciata;
- continuità e completezza di sviluppo delle facciate.

ART.7 - CONTENUTI DEGLI ELABORATI TECNICI DI PROGETTO.

L'inoltro della domanda di concessione (o di autorizzazione) dovrà essere corredato anche dai seguenti elaborati:

- 1) planimetria catastale storica
- 2) planimetria catastale aggiornata, comprendente i lotti confinanti e quelli antistanti sui fronti stradali, per un adeguato intorno;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) rilievo architettonico in scala non inferiore ad 1:50 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;

ART.8 - CLAUSOLA CAUTELATIVA.

L'Amministrazione Comunale non è tenuta a rilasciare autorizzazioni o concessioni che prevedano demolizioni totali o parziali di fabbricati storico tradizionali integri, ancorché non indicati esplicitamente nelle tavole allegate (per omessa rilevazione) qualora la loro presenza risultasse dalla documentazione fotografica e grafica allegata alla domanda di autorizzazione o concessione, o fosse comunque comprovata e nota attraverso fonti dirette o indirette. In merito, la decisione sarà assunta dagli organi tecnici dell'Amministrazione (Ufficio Tecnico e Commissione Edilizia) in analogia con i criteri generali del Piano.

ART.9 - PRESCRIZIONI SPECIALI

Ristrutturazioni, ampliamenti e nuove costruzioni, ove non diversamente ed esplicitamente stabilito dalla normativa definita per le singole unità d'intervento nelle apposite tavole, dovranno rispettare le tipologie dell'abaco, ed inoltre le seguenti prescrizioni:

- per i nuovi corpi di fabbrica, almeno un lato 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
- la distanza tra pareti finestrate sarà di norma non inferiore a 5 m; solo eccezionalmente, e qualora ciò comporti soluzioni più idonee, e migliore accorpamento di volumi e spazi liberi, la commissione edilizia può ridurre a suo giudizio tale valore sino ai limiti previsti dal Codice Civile
- le corti e cortili interni alle Unità di Intervento dovranno rimanere unitari e indivisi.

Potranno essere mantenute o edificate recinzioni a divisione delle unità di intervento solo dove ciò sia stato esplicitamente indicato in normativa o nelle tavole di piano.

Altezze alla linea di gronda:

In caso di nuova costruzione o di sopraelevazione per i corpi di fabbrica non potrà essere superiore a 9,50 m computata sul prospetto a valle.

Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti, o ad edifici preesistenti in aderenza o contigui. In ogni caso, l'altezza interna a ciascun piano in caso di nuova costruzione non potrà essere inferiore a 2.70 m ne maggiore di 3.80 m.

COPERTURE

A tetto, secondo regole e profili dell'Appendice delle "Prescrizioni", o in coerenza con preesistenze contigue.

La copertura a terrazzo è ammessa per i corpi secondari (rimesse e fabbricati di servizio) a solo piano terra, ed eccezionalmente per fabbricati residenziali, pure al piano terra, purché non eccedano il 25% della superficie coperta.

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 ciascuna inferiore a 350 mc. L'eventuale corte comune non dovrà essere fisicamente divisa da una recinzione. Inoltre, i caratteri tipologici delle unità derivanti dalla divisione dovranno essere compatibili con le prescrizioni della presente normativa.

VINCOLI DI AFFACCI PUBBLICI (RECINTI, PORTALI, APERTURE, PROSPETTI, GRONDE, BALCONI, CORNICI...):

Nei casi indicati nelle tavole delle PRESCRIZIONI EDILIZIE-PROFILI REGOLATORI, e resi riconoscibili con opportuna simbologia, è fatto assoluto divieto di effettuare trasformazioni distruttive dello stato di fatto.

Ogni concessione e/o autorizzazione è subordinata al restauro/ripristino degli elementi costruttivi classificati.

RECINZIONI:

Dovranno avere un'altezza non inferiore a 2.70 m (e comunque in continuità con le recinzioni preesistenti) ed essere in muratura intonacata oppure in pietra a vista locale; in ogni caso i proprietari di lotti contigui dovranno preventivamente uniformare la tipologia di recinzione da adottarsi.

RIVESTIMENTI:

Tutti gli interventi edilizi dovranno utilizzare l'intonaco o la pietra locale a vista, con esclusione di rivestimenti di altra natura.

COPERTURE A TETTO:

Da eseguirsi con manto di tegole laterizie, su falde con pendenza compresa tra 15° e 20°. E' fatto divieto di costituire aggetti o sporti delle coperture stesse superiori ai 40 cm;

COPERTURE PIANE:

Da eseguirsi con manti non riflettenti, preferibilmente rivestite con pavimentazioni in laterizio;

INFISSI:

Dovranno essere in legno, preferibilmente di essenze autoctone.

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. Tutto ciò, purché non siano pregiudicati i necessari distacchi ed altezze, se diversamente previsto dalla normativa vigente.

ALLINEAMENTI:

Salvo quanto stabilito diversamente ed esplicitamente nelle Tavole delle Prescrizioni Edilizie è obbligatorio in caso di ristrutturazione urbanistica l'allineamento preliminare del corpo di fabbrica sul filo-strada; solo dopo aver completato tale allineamento, i volumi residui potranno essere disposti in aderenza sugli altri confini.

COLORI:

Saranno da scegliersi nella gamma delle "terre", anche con riferimento agli intonaci locali tradizionali in argilla e sabbia granitica di cava.

ART.10 - DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito del Piano Particolareggiato, oltre alla residenza, sono in generale ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- studi professionali, servizi di ristoro e ricettivi di piccola dimensione, servizi sanitari, servizi pubblici;
- 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;
- laboratori non inquinanti, ma 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;

- attività di rimessa e deposito di mezzi e derrate agricole, purché compatibili con le disposizioni comunali vigenti.

Tutto ciò purché non contrasti con Piani Comunali del Commercio e disposizioni consimili, e purché non comporti violazione delle norme edilizie del presente Piano, quali: modifica degli affacci previsti dai Profili Regolatori, demolizioni anche parziali di Corpi di Fabbrica vincolati, tipologie e modalità costruttive difformi dalle prescrizioni di Piano.

ART.12 - DISPOSIZIONI VARIE.

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

B. Nel caso di errori materiali risultanti inequivocabilmente dal computo dei Volumi nelle apposite tabelle, deve considerarsi valido per la correzione dell'errore il risultato dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità, qualora l'indice esistente sia minore di quello previsto dai valori di progetto; nel caso di discrepanze segnalate dalla proprietà e dai tecnici, ed accertate dall'Ufficio Tecnico Comunale, tra le superfici ed i volumi stimati per ciascuna Unità di Intervento nelle apposite Tabelle Parametriche e quelli effettivamente riscontrabili sul terreno, si applicherà altresì l'indice di fabbricabilità ai valori effettivi di superficie, sempre considerate le effettive preesistenze di volumi.

C. Allorché l'Unità di Intervento esistente risulta intasata e con locali non adeguatamente areati 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. Non sono ammesse infatti proposte interessanti "porzioni" di tali Unità, non essendo concesso di calcolare indici di edificabilità e rapporti di copertura in maniera separata e distinta;
- le richieste di concessione rispettino i limiti di altezza esistenti e quelli previsti, e più in generale la normativa del Piano in materia di "Trasformabilità" dei singoli corpi di fabbrica. Ciò vuol dire che la demolizione con o senza ricostruzione potrà intervenire solo su corpi di fabbrica per i quali siano esplicitamente previste le Categorie corrispondenti;

- le volumetrie conseguenti all'intervento potranno raggiungere i valori massimi esistenti (o quelli eventualmente previsti in aumento) solo se ciò risulterà compatibile con le Norme richiamate ai punti precedenti e in generale con l'igienicità dei locali risultanti dai progetti proposti.

D. E' sempre possibile l'accorpamento di due o più Unità di Intervento ai fini del rilascio di una concessione unitaria che le comprenda. In questo caso risulta ammissibile il trasferimento delle eventuali volumetrie aggiuntive previste nelle Tabelle Parametriche dall'una all'altra Unità, purché ciò non comporti interventi in contrasto con le corrispondenti Categorie di Intervento previste per ogni singolo corpo di fabbrica.

ART. 13 - COMPUTO DELLE VOLUMETRIE.

Per il calcolo delle volumetrie si farà in generale riferimento al criterio di considerare l'effettivo spazio "utile" realizzato. Perciò, per ogni singolo corpo di fabbrica, si procederà computando le altezze dal piano di pavimento a quota più bassa appartenente a locali aventi caratteristiche abitative o terziarie, senza scorpori dovuti alla pendenza del piano di campagna, e considerando quindi anche locali parzialmente interrati, purché effettivamente abitati ed abitabili. La quota superiore corrisponderà a quella di gronda o, in alternativa, a quella media di eventuali sottotetti resi abitabili.

Si specifica che in nessun modo sarà consentito il sottotetto abitabile e comunque illuminato nel caso di ristrutturazioni o nuove costruzioni. Si precisa altresì che loggiati e rimesse completamente aperte almeno su un lato non sono incluse nel computo dei volumi; tuttavia è facoltà dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia valutare ed eventualmente non accogliere proposte che non rispettino chiaramente il principio del locale non chiuso.

APPENDICE

PRESCRIZIONI SUI CARATTERI COSTRUTTIVI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO E DI NUOVA COSTRUZIONE.

Intonaci

L'intonaco, anche nel suo trattamento finale a tinta deve garantire lo scambio gassoso tra corpo murario ed ambiente interno ed esterno; deve perciò fare evaporare verso l'esterno l'eccesso di umidità accumulata nella muratura. Gli intonaci dovranno in conseguenza essere facilmente attraversabili dal vapore, ed essere dotati di sufficiente porosità per aumentare la superficie di scambio con l'aria. Ciò si ottiene escludendo l'uso di leganti cementizi che per la loro natura colloidale sono tendenzialmente impermeabili, e adottando come legante la sola calce aerea ("grassello") ottenuta per spegnimento della "calce viva".

Circa la messa in opera dell'intonaco tradizionale, esso va realizzato secondo le modalità consolidate, con una prima spruzzatura di malta ricca di dosaggio per assicurare ancoraggio al supporto (arriccatura), strato successivo di pianamento steso con una righella con l'aiuto di guide (abbozzo) ed eseguito usando malta ad inerti di grana media per conferire più leggerezza e porosità allo strato, e strato finale eseguito con malta a sabbia fine a spessore molto limitato e finitura liscia.

Oltre all'intonaco tradizionale di calce e sabbia è consentito l'uso di intonaci premisceltati monostrato, per i soli ambienti interni, che garantiscano analoghe prestazioni di traspirabilità delle murature.

Negli edifici di conservazione gli intonaci esistenti vanno mantenuti in sito quando sono dotati di carattere espressivo notevole sia per fattura (riquadri, scanalature, lesene...), sia per la presenza di decorazioni a spessore (graffiti) o in riporto (pitturazioni). Tale criterio deve essere compatibile con lo stato di conservazione degli intonaci stessi che pertanto devono presentarsi, nel loro insieme, con buona aderenza al supporto, scevri da cavillature gravi e di buona consistenza superficiale ed in spessore. In questi casi l'intervento di consolidamento dovrà trovare soluzioni congrue col permanere in essere della superficie esterna del paramento.

Nel caso di intonaci lavorati a spessore (finto bugnato) le eventuali parti rifatte vanno realizzate con la massima omogeneità rispetto alle zone conservate, ed uniformate successivamente dallo stesso trattamento di tinteggiatura.

Tinteggiature

Negli edifici di conservazione i trattamenti di finitura a colore, oltre ad offrire una buona resistenza all'acqua piovana, devono coadiuvare l'intonaco nella sua azione di traspiranza e mantenere a lungo stabile la propria consistenza, l'aderenza al supporto ed il colore. Debbono inoltre garantire un effetto coloristico tipo "velatura", con risultati di semi trasparenza, di non omogeneità e di fiammatura caratteristici dell'architettura tradizionale dell'edilizia di base.

Sono pertanto da escludere sia per superfici esterne che per quelle interne, tinteggiature a base di resine sia epossidiche che polieteraniche o acriliche che non garantiscono una permeabilità al vapore adeguata ai contenuti d'acqua presenti nelle murature.

Vanno invece adottate tinteggiature tradizionali a base di latte di calce, pigmenti naturali inorganici (terre) e fissativo, messe in opera previa imprimitura del supporto con una mano di fondo costituita da materiali organici disciolti in latte di calce.

In alternativa, per garantire una maggiore durevolezza nel tempo, possono essere utilizzate tinteggiature minerali a base di silicati, con un contenuto di resine tuttavia non superiore al 3%.

Per la colorazione di elementi architettonici ricostruiti in calcestruzzo (cornicioni, capitelli, cimase, lesene,...), va scelta una tinteggiatura che garantisca un'adeguata solidarietà con il supporto, privilegiando perciò le tinteggiature a base di resine.

LE APERTURE - LE PORTE

Sistema porta-finestra / Balcone

La tipologia di questo sistema nell'edilizia esistente, pur nelle sue numerose varianti, presenta caratteri ben definiti e riconoscibili, che si possono così sintetizzare:

presenza episodica di un profilo costituito come fascia tinteggiata o con appositi elementi in pietra piuttosto che da cornice di bordo (e eventuale cimasa superiore) che si arricchisce talora con mensole e frontoni, anche con effetto di protezione dalla pioggia battente;

- _ balcone poco profondo e con risvolti laterali ridotti al minimo rispetto alla larghezza della porta-finestra;
- _ profilo sottile della lastra (generalmente in pietra) costituente il balcone;
- _ porta finestra con rapporto altezza/larghezza molto snello;
- _ posizione dei telai a vetri nello spessore del muro rispetto al filo esterno;
- _ protezione esterna generalmente realizzata con portelli o persiana a stecche.

Ciascuno di questi elementi costitutivi è originato da esigenze funzionali ed espressive specifiche e legato all'impiego di tecniche costruttive e materiali tradizionali, riflettendosi su un risultato di insieme fortemente unitario e caratterizzato.

La conservazione di queste componenti strutturali e figurative e dei loro reciproci rapporti tecnici ed architettonici è quindi condizione indispensabile per evitare una diminuzione delle prestazioni funzionali ed una perdita dell'equilibrio compositivo e della resa espressiva complessivi.

Infissi

L'infisso a vetri porta-finestra è generalmente costituito da un telaio fisso collocato nella mazzetta del muro e dal telaio mobile a due ante.

I requisiti che gli infissi devono rispettare sono i seguenti:

- _ la conservazione delle caratteristiche architettoniche e geometrico-dimensionali caratteristiche dell'edilizia esistente;
- _ la durevolezza e la resistenza meccanica dei suoi componenti;
- _ la tenuta all'acqua;
- _ la tenuta all'aria.

L'infisso che offre maggiori garanzie circa il rispetto dell'insieme dei suddetti requisiti è quello in legno purchè ricavato da essenze di buona qualità e realizzato a regola d'arte.

Circa la conservazione delle caratteristiche architettoniche e geometrico-dimensionali caratteristiche dell'edilizia locale, vanno innanzitutto conservati i rapporti dimensionali altezza/larghezza caratteristici delle bucatore, tali cioè da far superare generalmente la forma del doppio quadrato nel caso delle porte-finestre e comunque configuranti geometrie rettangolari verticali. I telai mobili, nel caso di porte-finestre hanno di massima una parte opaca inferiore atta a proteggere le specchiature vetrate dal rischio di rotture ad altezza dei piedi. La geometria dell'infisso è inoltre connotata tradizionalmente dalla presenza di vernici coprenti su supporti lignei.

Sistemi di schermatura ed oscuramento

Il sistema tradizionale è costituito da persiana esterna e da scurelto interno. La persiana ha una funzione di protezione dall'eccessivo irraggiamento, mantenendo circolazione d'aria e rapporto di vista con l'esterno.

Lo scurelto interno ha funzione di oscuramento totale degli ambienti. Persiana, infisso e scurelto vanno realizzati con lo stesso materiale.

Balconi

Le soluzioni riconoscibili nell'edilizia tradizionale sono le seguenti:

- la piccola sporgenza del balcone corrisponde all'esigenza di non apportare eccessive proiezioni d'ombra sulla facciata e nella sezione stradale, ed è tale da non indurre un diaframma eccessivo nel rapporto diretto tra il vano e la strada;
- i risvolti laterali sono ridotti al minimo per dare alla lunghezza del balcone un rapporto diretto con la dimensione della finestra;
- il balcone è generalmente costituito da una lastra sottile in pietra naturale incastrata sotto le spalle della finestra, con profilo sui tre lati sagomato in modo da accentuare la snellezza del sistema: tale sagomatura trova spesso riscontro nella forma e positura della cornice marcapiano. Gli eventuali sostegni aggiuntivi, che nelle forme più usuali sono in ferro si presentano come elementi sottili e puntuali, e sottolineano la leggerezza del disegno complessivo;
- la ringhiera metallica, risolta in maniera elementare e con massimo effetto di trasparenza, è collocata a filo interno rispetto al margine della soletta del balcone.

Sistema delle aperture ai piani terra: ingressi e vetrine

Negli interventi di nuova costruzione, la distribuzione delle aperture ai piani terra va rapportata alle caratteristiche tipologiche degli edifici, ed in particolare all'articolazione in diverse unità edilizie, tenuto conto della compatibilità con gli edifici storico-tradizionali contigui.

Le dimensioni geometriche delle aperture vanno relazionate al disegno complessivo della facciata, avendo come criterio generale quello di un rapporto di snellezza nettamente maggiore di 1 e comunque congruente con quello presente nelle aperture ai piani superiori.

Nel caso di negozi la cui dimensione occupi 2 o più maglie strutturali a piano terra, un'apertura può essere destinata a vetrina e porta d'ingresso, mentre le altre saranno destinate a vetrine. L'apertura contenente la porta di ingresso potrà essere realizzata in prossimità del filo esterno dell'edificio oppure in posizione arretrata, lasciando libero uno spazio coperto di accesso e sosta

con funzione anche di vetrina, fermo restando il posizionamento dei sistemi di chiusura lungo il filo esterno.

Il disegno della cornice nella parte superiore delle aperture deve prevedere un idoneo spazio per l'inserimento di insegne.

Portale / Androne

Lo spazio dell'androne rappresenta l'elemento di mediazione tra lo spazio pubblico della strada e quello privato della corte.

Il portale, posizionato su un piano molto vicino al filo esterno della facciata (ad es.: immediatamente dietro alla mazzetta del voltone) deve avere ante mobili che durante il giorno possano essere completamente accostate ai muri laterali dell'androne, ripristinando la continuità funzionale e visiva tra strada e spazio corte.

I citofoni devono essere posizionati in posizione riparata, nello spessore dello stipite del voltone o comunque nello spazio compreso tra il filo esterno dell'edificio ed il portale (cancello o portone).

Qualora gli edifici da conservare siano dotati di stipiti in pietra e/o di paracarri, questi dovranno essere conservati e restaurati.

Nei casi in cui la protezione dello stipite è ottenuta con una cornice di intonaco di forte spessore, gli interventi di conservazione si suggerisce che prevedano, a seconda delle condizioni, il ripristino o il rifacimento di tale intonaco con l'aggiunta di una protezione (per un'altezza di almeno 2 m da terra) costituita da angolari metallici murati agli stipiti ed inseriti entro lo spessore dell'intonaco stesso.

Anche negli interventi di sostituzione è richiesto che il progetto provveda alla protezione degli stipiti attraverso soluzioni idonee a ricevere i colpi senza danno.

I portoni esistenti vanno restaurati adeguandoli agli usi attuali; quando il portone originale è andato perduto, dovrà essere realizzato un nuovo portone di chiusura in legno, a tutta altezza, con due ante mobili ad apertura manuale ed anta pedonale.

ZONA DI CONCLUSIONE

Coronamento / Cornicioni

I cornicioni modanati esistenti vanno conservati in sito studiando le tecniche di consolidamento compatibili con tale obiettivo.

Nei casi in cui le condizioni di degrado fisico non consentano la conservazione in sito, potranno essere studiate quelle soluzioni di rifacimento, anche parziale per tratti, necessarie al ripristino delle configurazioni originarie, realizzate sia attraverso modalità di esecuzione tradizionale che innovative (elementi prefabbricati o gettati in opera in calcestruzzo armato).

Il canale di gronda può essere:

- a) ricavato all'interno dello spessore d'aggetto del coronamento, compatibilmente con la conservazione degli eventuali cornicioni esistenti, e comunque posizionato in modo tale da evitare soluzioni in vista lungo i prospetti;

- b) sostituito da forme di smaltimento dell'acqua piovana attraverso i canali di coppi fatti sporgere alternativamente secondo le regole dell'architettura tradizionale...
- c) oppure dalla più recente soluzione della gronda metallica e pluviale.

In ogni caso, anche per gli interventi di ristrutturazione con riassetto e per i nuovi fabbricati, è prescritta la realizzazione dell'attacco tetto-muratura secondo le modalità tradizionali su indicate, con l'esclusione quindi del semplice oggetto del solaio di copertura in laterocemento.

Tale prescrizione non esclude invece che le tradizionali forme di coronamento siano realizzate anche con materiali non tradizionali (quali i calcestruzzi armati, anche con elementi prefabbricati).

In ogni caso è richiesta una cura particolare nello studio progettuale del nodo tetto - muratura, la cui soluzione deve risultare da un attento esame della situazione preesistente, delle compatibilità con gli edifici circostanti, delle necessità di protezione dall'acqua e delle scelte espressive del progetto di intervento.

In ogni caso il raccordo pluviale-gronda o pluviale-muretto d'attico va realizzato con la tradizionale soluzione "a bicchiere" di troppo-pieno.

CORNICI ED ELEMENTI DI DECORO

L'apparato decorativo, che caratterizza e qualifica il disegno della facciata accentuando la verticalità del sistema finestra/balcone, è una testimonianza costruttiva e figurativa che di norma va conservata in situ. La salvaguardia di tali elementi va garantita anche attraverso un'opportuna scelta di tecniche di consolidamento strutturale che non impongano lo smontaggio dall'esterno delle piattabande delle finestre.

Quando l'elemento mancante è riconducibile al disegno di un prospetto unitario tuttora leggibile, l'intervento di conservazione dovrà prevederne il ripristino nella forma e dimensioni individuate dal disegno d'insieme. Le tecnologie da utilizzare in tal caso potranno essere sia di tipo tradizionale che di tipo innovativo, purché garantiscano un'adeguata solidarietà alle armature ed un'efficace protezione dalle infiltrazioni d'acqua.

Quando invece nel prospetto su strada non sono più rinvenibili i caratteri originali, o quando gli elementi cornice, pur se allo stato attuale assenti, si ritiene possano conferire un miglior risultato funzionale ed espressivo e garantire contemporaneamente una protezione dall'acqua battente efficace, potrà essere studiato un disegno di tale elemento dai caratteri semplici ed esplicitamente moderni.

In ogni caso è richiesta una cura particolare nello studio progettuale del nodo infisso/cornice, la cui soluzione deve risultare da un attento esame della situazione preesistente, delle necessità di protezione dall'acqua e delle scelte espressive del progetto di conservazione.

COPERTURA

Manti di copertura

Nel caso di tetti a falda/e esistenti rivestiti di tegole, queste ultime vanno conservate previa rimozione, verifica di consistenza e qualità, e successivo rimontaggio in sito, valutando, ove necessario, l'integrazione delle parti mancanti o di quelle da sostituire necessariamente, con elementi aventi le stesse caratteristiche tecniche e dimensionali. In tali casi va verificata

l'opportunità di scegliere soluzioni di diffusione omogenea degli elementi vecchi e nuovi o, al contrario, di concentrazione in zone degli uni e degli altri in relazione alle condizioni percettive privilegiate, a seconda delle diverse condizioni esistenti ed alle quantità di elementi recuperabili.

Nel caso di demolizione e ricostruzione si dovrà comunque provvedere al recupero dei materiali originari, e provvedere di conseguenza come sopra.

Le eventuali terrazze di copertura (nella misura massima del 25% prevista in normativa) vanno rifinite con soluzioni di rivestimento superficiale che impediscano fenomeni di inquinamento ottico per riflessione luminosa (ad es.: vernici argentate). In tal senso va privilegiata l'adozione di pavimentazioni in colori neutri.