

COMUNE DI VILLAMASSARGIA
PROGRAMMA INTEGRATO AI SENSI DELLA L.R.29/98 SUI CENTRI STORICI,
CON VALENZA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO –
PIANO DI RECUPERO
DELL'AMBITO URBANO S. MARIA DELLA NEVE – CASA FENU

NORME DI ATTUAZIONE

ART. 1 - FINALITA'

Il Programma integrato con valenza di P.P. - Piano di Recupero di Casa Fenu - S.Maria della Neve ha come obiettivi generali:

- la riqualificazione dei tessuti edilizi abitativi
- la valorizzazione dei caratteri originari e tradizionali dell'identità architettonica e urbanistica di Villamassargia
- 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 urbani 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
- la ricerca delle risorse pubbliche in integrazione e sinergia con quelle private capaci di rendere effettuale il recupero delle risorse edilizie e culturali storiche di Villamassargia.

ART. 2. UNITA' DI INTERVENTO E CLASSI DI TRASFORMABILITA'.

Il Piano 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".

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

Per ciascuna Unità di Intervento il Piano **definisce le CLASSI DI TRASFORMABILITA' in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica esistenti.**

Ciascuna CLASSE esprime quindi il grado di conservatività o di modificabilità, 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.

Sempre all'interno di ogni U.I. il Piano prevede altresì l'eventuale inseribilità 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 fondiari e quelle coperte
- * i volumi esistenti ed i volumi di progetto
- * le densità fondiari massime esistenti e previste
- * i rapporti di copertura massimi esistenti e consentiti
- * le prescrizioni corrispondenti.

ART. 3. LE CLASSI DI TRASFORMABILITA'

I corpi di fabbrica di ciascuna U.I. costituiscono i minimi elementi cui si applicano le seguenti CLASSI DI TRASFORMABILITA':

1) 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; per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il Recupero (Manutenzione, Restauro e Risanamento Conservativo-Categoria d'Intervento A), e con particolari cautele la Ristrutturazione interna (B.1);

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, la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la conservazione o una parziale modificazione mediante la sopraelevazione o la giustapposizione di nuovi, contenuti ampliamenti: quindi al corpo di fabbrica esistente (per lo più a piano terra) si applicheranno il regime di Recupero e la Ristrutturazione interna (Categorie di Intervento A e B.1), mentre l'eventuale sopraelevazione o l'ampliamento saranno regolate dalle indicazioni della TAV. delle PLANIMETRIE DI PROGETTO E DEI PROFILI REGOLATORI, nonché dell'Abaco, in riferimento alla Categoria d'Intervento Ristrutturazione edilizia con riassetto - ampliamento e raddoppio in altezza di Corpi di Fabbrica esistenti (B.2);

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 storico-tradizionale dell'ambiente urbano. Per essi sono previste le seguenti possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di Manutenzione ordinaria o straordinaria (Categorie A.1 e A.2) e di Ristrutturazione interna (B.1), il rifacimento, e quindi la Ristrutturazione edilizia con riassetto e incremento di volume (B.2), la Ristrutturazione edilizia con riassetto integrale, con o senza incremento di volume (B.3), oppure la ristrutturazione urbanistica, se prevista dalle indicazioni delle PLANIMETRIE o delle TABELLE PARAMETRICHE DI PROGETTO;

4.1) 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 è prevista la sola Manutenzione; in alternativa è prevista la Ristrutturazione edilizia con riassetto (parziale o totale) della tipologia, senza incremento di volume (B.4), e la possibilità di costruire nuove volumetrie (in regime di Nuova costruzione - Ristrutturazione urbanistica - Categoria C - con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni della TAV. delle PLANIMETRIE DI PROGETTO E DEI PROFILI REGOLATORI, nonché dell'Abaco. La volumetria esistente è utilizzabile per intero solo se dà luogo a soluzioni distributive effettivamente compatibili con l'Abaco;

4.2) Corpi di Fabbrica nuovi, conseguenti ad una integrazione di nuovi fabbricati su Unità di Intervento già edificate, o a demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione su lotti vuoti. Per essi, le regole costruttive sono stabilite dai vincoli di allineamento, di spessore dei corpi di fabbrica e di n. piani previste dalla Tavola delle PLANIMETRIE DI PROGETTO E DEI PROFILI REGOLATORI e dalle indicazioni tipologiche e costruttive previste dall'Abaco delle tipologie e dalla normativa in materia di caratteri costruttivi. Le corrispondenti Categorie di Intervento sono individuate nella classe della Nuova costruzione - Ristrutturazione Urbanistica (C).

ART. 4. CATEGORIE DI INTERVENTO. DEFINIZIONI

Il Programma Integrato con valenza di Piano Particolareggiato di Casa Fenu-S.Maria della Neve definisce le CATEGORIE DI INTERVENTO 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 particolare si definiscono:

A. RECUPERO

A.1. 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) purchè 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

- 5) 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.

- 6) pulitura, tinteggiatura, riparazione o sostituzione degli infissi e dei serramenti senza modificazione dei materiali e del disegno degli stessi
- 7) riparazione e sostituzione dei soli manti di copertura dei tetti senza modificazione dei materiali esistenti e delle soluzioni tecnologiche esistenti
- 8) riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali nonché dei comignoli esistenti senza modificarne posizione, caratteri tecnologici e formali
- 9) tinteggiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali, della posizione, della forma e delle dimensioni
- 10) riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modifiche dei materiali, delle forme e disegno e delle modalità di posa.

A.2. 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, semprechè 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 purchè nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio.

A.3. 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.

B. 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 si articola ulteriormente in:

B.1. Ristrutturazione interna.

Prevede la riorganizzazione funzionale interna dei singoli Corpi di Fabbrica nel rispetto degli assetti essenziali dell'Organismo Edilizio; essa 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
- 1.6. rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva e del tipo di materiali tradizionalmente utilizzati per gli elementi strutturali e di copertura.

B.2. Ristrutturazione edilizia con riassetto (ampliamento e/o raddoppio in altezza) con incremento di volume.

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 MEDIA e ALTA TRASFORMABILITA', e precisamente:

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

Tale categoria d'intervento può applicarsi:

- a Corpi di Fabbrica classificati 2 - MEDIA TRASFORMABILITA', nel qual caso si intende che il fabbricato pre-esistente sarà soggetto a semplice **ristrutturazione interna o risanamento conservativo**;

- a Corpi di Fabbrica classificati 3 - ALTA TRASFORMABILITA', nel qual caso si intende che al fabbricato pre-esistente potrà essere applicata anche la **ristrutturazione globale** o la **demolizione e ricostruzione**.

Si intende che 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.

B.3. Ristrutturazione edilizia con riassetto integrale (parziale o totale), con o senza incremento di volume.

Prevede opere che comportano la modifica o la sostituzione degli elementi strutturali dell'organismo edilizio con nuovi elementi, compatibili con gli Abachi delle Tipologie e dei Caratteri costruttivi. Tale Categoria integra la Ristrutturazione Interna B.1 con ulteriori tipologie di intervento quali:

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

3.2. rifacimento parziale delle strutture verticali nel rispetto 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.

B.4. Ristrutturazione edilizia con riassetto (parziale o totale) della tipologia, senza incremento di volume.

Si applica ai Corpi di Fabbrica Sostituiti, e prevede la riconversione tipologica degli stessi Corpi di Fabbrica a condizione che tale riconversione sia finalizzata al riutilizzo delle parti strutturali compatibili con l'Abaco delle tipologie. 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 l'Abaco.

C. NUOVA COSTRUZIONE - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA:

In ambito di centro storico la "nuova costruzione" si rende necessaria solo:

* laddove si siano determinate situazioni di demolizione o comunque vuoti non compatibili con la continuità del tessuto urbano e per i quali sia quindi auspicabile la ricostituzione della continuità interrotta

* laddove tale situazione di “ricostituzione della continuità” mediante nuovi corpi di fabbrica sia il risultato di una demolizione permessa (nel caso di “sostituzioni compatibili”) o addirittura auspicata (nel caso di “sostituzioni incompatibili”).

Tale categoria si articola nelle seguenti casistiche:

C.1. Demolizione e ricostruzione (parziale o totale) **puntuale**, senza modificazione del lotto, in C. di F. ad ALTA TRASFORMABILITA’ “compatibili” e SOSTITUITI “incompatibili”. E’ sempre ammissibile, purchè rispetti il vincolo di densità dei 2,6 mc/mq, compatibilmente con l’Abaco;

L’eventuale presenza nei PROFILI REGOLATORI dell’indicazione “Unità incompatibile” e della corrispondente simbologia (A) comporta l’obbligo, anche in caso di Manutenzione Straordinaria, di adeguare i prospetti pubblici alle eventuali prescrizioni di ridisegno e rifacimento della facciata contenute nella Tavola stessa, ed in ogni caso a presentare un adeguato progetto di sistemazione che riferendosi ai caratteri costruttivi degli edifici tradizionali circostanti, preveda una soluzione di adeguamento libera da elementi impropri o simulativi, comunque semplice, chiaramente contemporanea ed integrata nel contesto.

L’intervento edilizio dovrà prevedere:

- la eliminazione di rivestimenti con materiali in contrasto con i caratteri costruttivi tradizionali (lastre di granito lucidato, mattonelle in gres, rivestimenti a buccia o graffiato o al quarzo);
- il contenimento in larghezza (max 1/3 dello sviluppo della facciata) e in aggetto (max 60 cm) dei balconi, soprattutto provvedendo ad eliminare i parapetti continui in muratura sostituendoli con semplici ringhiere in ferro;
- contenimento degli sporti di gronda (max 30 cm) e di quelli delle falde sulle murature laterali (max 15 cm);
- ridimensionamento delle aperture (finiture e porte-finestra) entro i criteri stabiliti nell’Abaco dei caratteri costruttivi, provvedendo al loro riallineamento lungo assi verticali;
- la 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. E’ ammesso l’uso del calcare martellinato nella sola parte basamentale del piano terreno;
- le dimensioni geometriche delle aperture dei piani terra dovranno essere relazionate al disegno complessivo della facciata, avendo come criterio generale quello di un rapporto di snellezza nettamente maggiore di 1 (ad es.:180x2,70 per i negozi,

1,00x2,70 per gli ingressi residenziali) comunque congruente con quello presente nelle aperture dei piani superiori;

- è ammesso l'uso di serrande metalliche a maglia;

- le recinzioni dovranno essere realizzate con muratura continua di altezza non inferiore a mt. 2,40, soprattutto nei casi di edifici arretrati rispetto al filo stradale. Gli ingressi, architravati, dovranno essere iscritti entro il profilo della muratura;

C.2. Nuova costruzione all'interno dei lotti vuoti individuati nelle Tavole del P.P. secondo le prescrizioni delle Tavole delle PLANIMETRIE DI PROGETTO E DEI PROFILI REGOLATORI e delle TABELLE PARAMETRICHE.

Costituiscono inoltre interventi di "Ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto edilizio e urbanistico con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, eventualmente anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, con:

C.3. Demolizione e ricostruzione (parziale o totale) **con la modificazione del disegno dei lotti e/o degli isolati e/o della rete stradale.** Si applica ai casi, individuati da apposita simbologia nelle PLANIMETRIE DI PROGETTO E DEI PROFILI REGOLATORI, 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.

L'applicazione di tale Categoria d'Intervento non è da considerarsi vincolante, e quindi essa non esclude ma integra le altre categorie normalmente applicabili alle singole U.I appartenenti all'ambito contrassegnato dalla Ristrutturazione Urbanistica. I parametri edilizi saranno determinati:

* quanto alla volumetria dalla somma delle volumetrie di progetto afferenti le Unità interessate

* * quanto al rapporto di copertura, dal valore minimo tra quelli riscontrati nelle differenti Unità coinvolte

ART.5. 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.6. LE TAVOLE DELLE PLANIMETRIE DI PROGETTO E DEI PROFILI REGOLATORI E LE TABELLE PARAMETRICHE. ARTICOLAZIONE E MODALITA' D'USO.

In ogni Unità di Intervento il Piano indica in apposite tavole le corrispondenti CLASSI DI TRASFORMABILITA' (ART.3) per ciascun Corpo di Fabbrica, definendo con apposita simbologia quelli destinati a restare invariati e quelli nuovi o destinati ad ampliamenti, sopraelevazioni o demolizioni. In particolare:

1) Sono sempre consentite le Categorie di Intervento A.1) e A.2);

2) sono individuate altresì una serie di Unità d'Intervento con caratteri tipologici e architettonici contrastanti con il contesto tradizionale ("Sostituito incompatibile"), per le quali gli interventi inclusi nella categoria A.2) (manutenzione straordinaria, di norma sempre ammessa) sono consentiti solo a condizione che gli Affacci Pubblici e i prospetti vengano modificati secondo quanto prescritto nelle tavole DELLE PLANIMETRIE DI PROGETTO E DEI PROFILI REGOLATORI di cui sopra (vedi anche Art.4, punto C.2.);

3) è individuata una serie di C. di F. di rilevante valore architettonico tradizionale, per la quale è ulteriormente ammessa la sola categoria A.3);

4) laddove è consentita l'applicazione della Categoria C), 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 "Affacci pubblici" con elementi costruttivi, quali prospetti, portali e simili (contraddistinti da apposita simbologia nella tavola "PLANIMETRIE DI PROGETTO E DEI PROFILI REGOLATORI") caratterizzanti la qualità storico-tradizionale del centro, per la quale è prescritta la CONSERVAZIONE INTEGRALE che eccezionalmente 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.1) e A.2) è subordinato all'attuazione delle nuove prescrizioni, mentre non è consentito realizzare nuove volumetrie eventualmente previste senza le corrispondenti demolizioni prescritte.

Le Tavole e le Tabelle Parametriche definiscono altresì le condizioni 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.

In particolare, 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 2,6 mc/mq; sono invece fatte salve, alle condizioni stabilite caso per caso dalle Tabelle Parametriche, le unità immobiliari dove la situazione esistente superi già tale limite, ad eccezione dei casi in cui la densità esistente ecceda i 5 mc/mq, valore che non potrà essere in nessun caso superato per le concessioni assentibili in regime di demolizione e ricostruzione. Con apposita simbologia (retino apposto sugli indici volumetrici di progetto) si individuano le Unità per le quali, in caso di interventi appartenenti a categorie diverse dalla A.-Recupero, la possibilità di utilizzare la volumetria eccedente i 2,6 mc/mq sino alla concorrenza del volume effettivamente esistente è subordinata alla dimostrazione della effettiva possibilità di rispettare i criteri edilizi fissati in Planimetria di progetto o nell'Abaco.

Alle Tabelle Parametriche si rinvia per le eventuali indicazioni di dettaglio riguardanti ciascuna Unità di Intervento.

ART.7. CRITERI ORIENTATIVI.

Il Piano 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 (tavole delle PLANIMETRIE DI PROGETTO E DEI PROFILI REGOLATORI);
- b) mediante la Normativa sui caratteri costruttivi e le prescrizioni sui materiali e sul colore;
- c) mediante gli ingombri, le altezze ed il disegno dei corpi di fabbrica definiti nelle PLANIMETRIE DI PROGETTO.

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 comparto di Casa fenu-S.Maria della Neve. 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, snellezza delle aperture e rapporto pieni-vuoti sulla facciata;
- continuità e completezza di sviluppo delle facciate.

ART.8. CONTENUTI E REDAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI DI PROGETTO.

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

- a) planimetria catastale storica
- b) planimetria catastale aggiornata, comprendente i lotti confinanti e quelli antistanti sui fronti stradali, per un adeguato intorno;
- c) 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;
- d) 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;
- e) 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;

ART.9. CLAUSOLA CAUTELATIVA.

L'Amministrazione Comunale non è tenuta a rilasciare autorizzazioni o concessioni che prevedano demolizioni totali o parziali di fabbricati storico tradizionali integri, ancorchè 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.10. 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 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 6 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.

Altezze alla linea di gronda:

- a) per i Corpi di Fabbrica a piano terra, min 3.00 m, max 4.00 m
- b) per i Corpi di Fabbrica a 1° piano e superiori, min 6.00 m, max 7.00 m

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 non potrà essere inferiore a 2.70 m nè maggiore di 3.80 m., a parte eventuali ambienti a doppia altezza, qualora adeguatamente motivati sotto il profilo distributivo.

COPERTURE

A tetto, secondo regole e profili dell'abaco, 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, purchè 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 600 mc: in tal caso, le Unità minime risultanti non potranno essere ciascuna inferiore a 350 mc, e comunque la corte non dovrà essere fisicamente divisa da una recinzione. Inoltre, i caratteri tipologici delle unità derivanti dalla divisione dovranno essere compatibili con le prescrizioni dell'abaco.

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

Nei casi indicati nelle tavole delle PLANIMETRIE DI PROGETTO E DEI 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 (con particolarissima attenzione per i portali).

RECINZIONI:

Dovranno avere un'altezza non inferiore a 2.70 m (e comunque in continuità con le recinzioni preesistenti) ed essere in muratura intonacata; 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, per i basamenti, archi, spallette, cornici, lesene e angoli la pietra locale a vista sbazzata o martellinata, 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 se non nelle forme previste dalla Normativa sui Caratteri Costruttivi;

COPERTURE PIANE:

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

INFISSI:

Dovranno essere in legno o metallo verniciato, con espresso divieto per l'alluminio non verniciato;

LOGGIATI:

E' consentita la costruzione di loggiati sui prospetti principali interni al lotto a condizione che la loro superficie non ecceda il 50% dello sviluppo della facciata per edifici a solo Piano terra e il 30% per edifici a due o più Piani.

BALCONI:

E' consentita la realizzazione di balconi, con ringhiera in ferro, purchè 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, purchè non siano pregiudicati i necessari distacchi ed altezze, se diversamente previsto dalla normativa vigente.

ART.11. DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito del Piano, 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...) purchè richiedano superfici nette di pavimento inferiori a 100 mq;
- . attività di rimessa e deposito di mezzi e derrate agricole, purchè compatibili con le disposizioni comunali vigenti.

Tutto ciò purchè non contrasti con Piani Comunali del Commercio e disposizioni consimili, e purchè 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.

La disponibilità di parcheggi prescritta per legge potrà essere monetizzata secondo quote in numerario da stabilirsi a cura dell'Amministrazione Comunale.

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 Villamassargia.

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. Allorchè l'Unità di Intervento esistente risulta intasata e con locali non adeguatamente aereati 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, purchè:

* 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 CLASSI 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. 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 pure potranno essere valutate differenti ripartizioni e ipotesi

concordate tra i proprietari, purchè non vengano variate le norme e le quantità di piano.

E. I corpi di fabbrica a tre o più piani possono comunque essere ristrutturati riducendo a due piani l'altezza, e trasferendo la volumetria corrispondente in altre porzioni del lotto di pertinenza, purchè vengano rispettate le presenti norme edilizie, ed in particolare l'ABACO tipologico.

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, purchè 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 mediante inserzione di abbaini sulle falde 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.