COMUNE DI SERRAMANNA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

GRUPPO DI LAVORO:

Ing. Sergio Serra capogruppo
Ing. Roberto Bordicchia
Ing. Massimiliano Brau
Ing. Marco Muscas

Collaboratori:

Ing. Gianfranco Carcangiu
Ing. Mauro Madeddu
Ing. Stefano Loddo

Grafico Riccardo Bordicchia
Arch. Mario Bordicchia

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

• A1 : Restauro Scientifico • A2 : Risanamento Conservativo • A3 : Ristrutturazione edilizia	Interventi Conservativi
• A4 : Demolizione superfetazioni • A5 : Nuove edificazioni a seguito di demolizione • A6 : Nuova edificazione in area libera • A7 : Sopraelevazioni • A8 : Interventi di reintegrazione ambientale	Interventi di reintegrazione ambientale

Esempio di Isolato

Esci

Classificazione A1

Indice

Immobili di rilevante interesse storico architettonico pubblici o privati (compresi i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 1/6/1939 n°1089)

Interventi consentiti per questa categoria:

a) **Manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto delle caratteristiche dei materiali e delle tecniche costruttive esistenti che non devono essere alterati o sostituiti con altri non compatibili;**

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 senza modifiche di prospetti della 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**

Esempi:

La costruzione presa come esempio rispecchia in se il tipico "palazzotto"in ladiri della zona, di notevole interesse storico culturale poiché rappresenta una delle tipologie originarie del centro storico (sebbene non rientri nei fabbricati vincolati ai sensi della legge 1089).

La chiesa parrocchiale di San Leonardo non solo è un chiaro esempio di edificio storico, ma oltretutto è vincolato ai sensi della legge 1/6/1939 n°1089.

Altri Immobili di rilevante interesse storico architettonico A1

Indice

Via Roma

Via Sassari

Via Serra

Classificazione A2

Indice

Immobili che presentano caratteri costruttivi e tipologici originali che si sono mantenuti nella loro integrità, ma di minore rilevanza storico-culturale o qualità di conservazione della classe A1.

Per questa categoria oltre alle operazioni indicate nella A1 sono consentiti:

a) <u>Adeguamento igienico sanitario</u>:

Se sprovvisto di servizio igienico potrà essere realizzato senza superare la dimensione di mq 6 (escluso antibagno) con altezza utile interna non inferiore a ml 2,40.

Se non è possibile ricavarlo all'interno sarà possibile costituire un nuovo volume da integrare con quello dell'edificio principale, solo se la superficie coperta del lotto non supera il 60% di quella complessivamente disponibile.

b) <u>Adeguamento delle altezze degli ambienti sottotetto:</u>

Qualora gli ambienti sottotetto destinati ad abitazione abbiano un altea 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 altezza massima inferiore a 3.50. La pendenza e tipologia delle falde dovrà essere identica a quella originale.

Esempi:

L'edificio preso in considerazione è un buon esempio della classe A2, ha indubbiamente alcuni elementi storici sebbene siano stati manipolati nel tempo. Oltretutto in questo edificio è presente un sottotetto presumibilmente utilizzato in origine come granaio e riutilizzato come ambiente abitabile e/o magazzino. In tal caso sarà possibile (se soddisfatte le indicazioni del caso) adeguare l'altezza degli ambienti del sottotetto fino ad una altezza media massima di 2,70 ml qualora l'altezza minima della falda non sia inferiore a 1,80 metri lineari

Altri Immobili di rilevante interesse storico architettonico A2

Indice

Piazza Martiri

Via Serra

Via Serra

Via Serra

Classificazione A3

Indice

Edifici aventi interesse in quanto elementi costruttivi dell'antico tessuto edilizio ma di irrilevante interesse storico e/o elevato degrado formale e strutturale.

Per questa categoria oltre alle operazioni indicate nelle A1 e A2 sono consentiti:

a) Accorpamento di lotto contigui, allo scopo di migliorare la funzionalità degli alloggi;

b) divisione di unità immobiliari;

c) Variazioni anche totali del 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 giurata di un tecnico abilitato, che l'immobile è irrecuperabile sotto il profilo statico ed igienico.

La nuova costruzione 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.

Esempi:

Questo edificio come è possibile notare non ha mantenuto nessun elemento storico, la sua unica funzione all'interno del centro storico è quella di mantenere intatto il tessuto viario urbano nonché dare uniformità agli edifici del centro storico.

Questo edificio, pur essendo di notevole valore tipologico, è ormai totalmente rovinato. Si prescrive la conservazione dell'aspetto morfologico esterno, ma il totale rifacimento interno

Classificazione A4

Indice

DEMOLIZIONE DI SUPERFETAZIONI

Per superfetazioni si intendono quei manufatti edilizi in genere di recente realizzazione, che appaiono del tutto estranei rispetto all'organismo principale per:

Struttura, Materiali, Ubicazione rispetto all'organismo principale.

esempi più ricorrenti: verande, garage, depositi, tettoie, bagni precari

Il P.P. prevede per tali sovrastrutture edilizie la completa demolizione.

E' consentita l'utilizzazione della volumetria o delle superfici coperte delle superfetazioni per realizzare volumetrie accorpate con quelle esistenti, armonicamente inserite nel lotto e aventi caratteristiche di cui al successivo art.19/B.

- **Esempi:**

In questo esempio possiamo vedere una superfetazione data da una tettoia in amianto utilizzata come deposito. In questo caso la tettoia dovrebbe essere rimossa e la volumetria accorpata al corpo principale dell'abitazione secondo le norma precedentemente indicata.

Classificazione A5

Indice

In questa categoria rientrano gli edifici segnalati per una ricostruzione a seguito di demolizioni, ammesse dal P.P., sarà possibile recuperare l'intera volumetria demolita. Qualora si propongano ulteriori volumetrie, l'indice fondiario non può superare quello medio del Centro storico pari a 3,5 mc/mq

Esempio:

In seguito all'ispezione dell'edificio è stata constatata una situazione di cedimento strutturale in varie parti, non di immediato pericolo ma evidenti (vedi il solaio fatiscente che è possibile vedere nel riquadro in alto a destra. Dato l'inesistente valore storico dell'edificio preso in esame, quasi interamente costruito in blocchi prefabbricati di calcestruzzo, abbiamo proposto al proprietario la demolizione dello stabile. Ottenuta l'approvazione informale dal proprietario è rientrato in questa categoria. In caso contrario sarebbe rientrato nella categoria A8 di reintegrazione ambientale che vedremo in seguito.

Classificazione A6

Indice

Per le nuove costruzioni ammesse dal Piano Particolareggiato l'indice fondiario non può superare quello quello medio del Centro storico pari a 3,5 mc/mq.
La nuova costruzione deve rispondere nei materiali e nella morfologia ai requisiti di corretto inserimento nell'ambiente circostante, tra l'altro, dovrà rispettare l'ubicazione prevista dal Piano o, in mancanza, gli allineamenti stradali dei lotti contigui. Nel caso di allineamenti diversi dovrà allinearsi con l'edificio più rappresentativo.

In particolare, per quanto attiene ad edifici destinati ad abitazioni, uffici esercizi commerciali ed artigianale, è obbligatorio il rispetto dei tipi edilizi individuati nel piano, nonché delle caratteristiche costruttive e dei materiali (come indicato all' articolo 19/B).

Classificazione A7

Indice

Per le sopraelevazioni si rimanda integralmente al rispetto delle norme della classe A6.
Gli edifici che ricadono in questa classificazione avranno come priorità l'estensione della volumetria in verticale piuttosto che in orizzontale, in modo da uniformarsi con gli edifici circostanti e nel caso che non vi fosse volumetria disponibile, sarà consentito utilizzare strettamente la volumetria necessaria per l'allineamento.
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 maggiore di un piano. Non si può comunque superare l'indice fondiario del centro storico, salvo l'eccezione di cui sopra.

Esempio:

In questo esempio abbiamo un edificio a utilizzo commerciale, con un'altezza non omogenea al resto dell'isolato. Infatti entrambi gli edifici contigui ad esso si sviluppano su due piani. Quindi per ottenere una maggiore omogeneità dell'isolato lo abbiamo inserito nella categoria A7.

Oltretutto una volta ottenuta la sopraelevazione ovviamente esso dovrà uniformare la facciate fronte strada con gli edifici circostanti.

Classificazione A8

Indice

In questa categoria rientrano tutti quegli edifici realizzati o modificati in modo sostanziale rispetto alle tipologie del centro storico (come ad esempio case isolate, arretramenti dal filo degli antichi tracciati storici, sia per le modifiche alle dimensioni delle aperture). Rientrano in questa categoria anche tutte quelle case che sono giudicate "irrecuperabili". Gli unici interventi possibili, qualora il proprietario non proponga la demolizione e la ricostruzione secondo le tipologie del piano, sono quelli tendenti a migliorare l'inserimento nel contesto e pertanto le prescrizioni obbligatorie nel rilasciare nulla osta o concessioni riguardanti a tali costruzioni sono:

a) infissi in legno;

b) modifica delle aperture;

c) intonaci tradizionali e colori terrosi;

d) copertura in tegole curve;

e) recinzioni di semplice disegno in muratura intonacata e verniciata con colori terrosi.

Esempio:

Questa palazzina presa in esame è un esempio ricadente in categoria A8, essendo realizzata recentemente in modo del tutto estraneo al contesto urbanistico in cui è inserito. Come previsto da normativa nel caso di un eventuale intervento andrebbe prescritto ad esempio, un intonaco tradizionale con un colore terroso , la copertura rifatta in tegole e infissi in legno anziché di alluminio, sostituendo inoltre le tapparelle in PVC con persiane in legno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE

Sono disciplinate dall'Articolo 19/b delle Norme di Attuazione

COMUNE DI SERRAMANNA

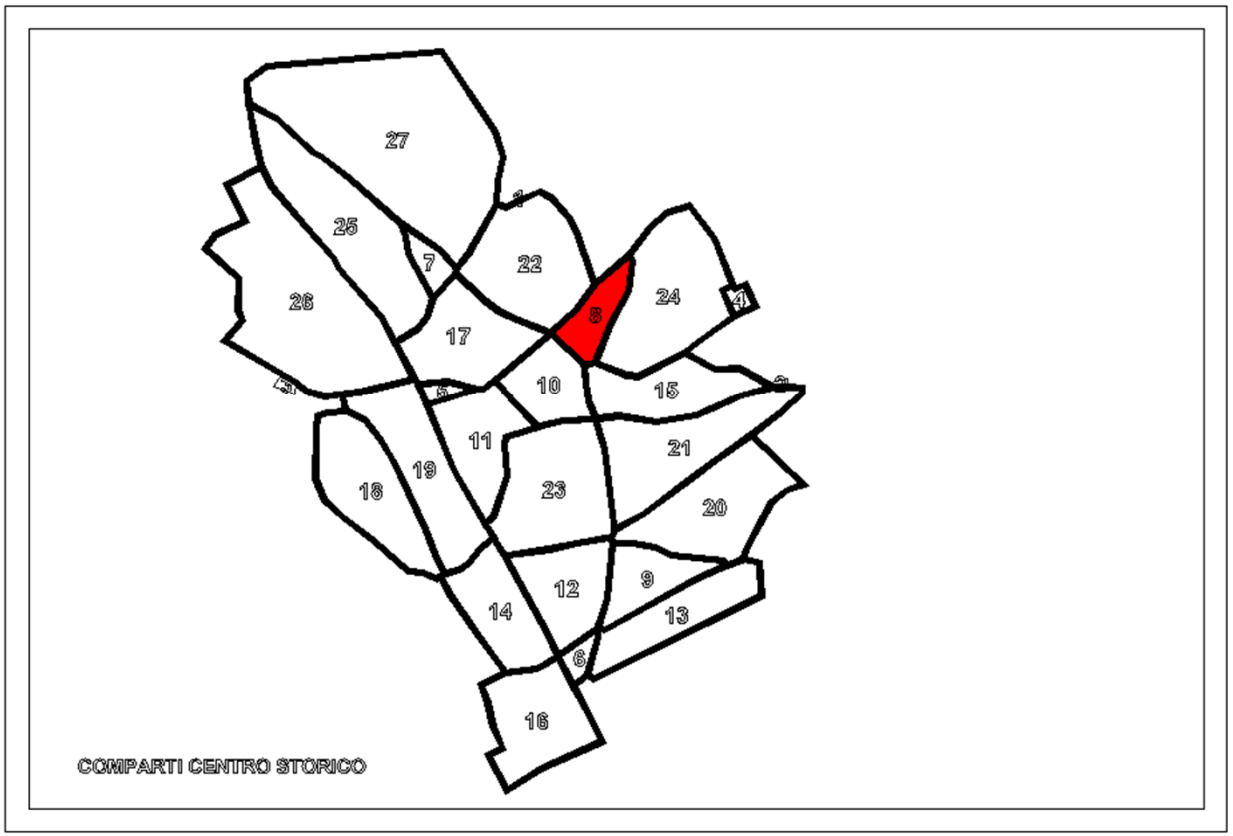
PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO STORICO

ESEMPIO
DI ZONIZZAZZIONE APPLICATO ALL'

ISOLATO 8

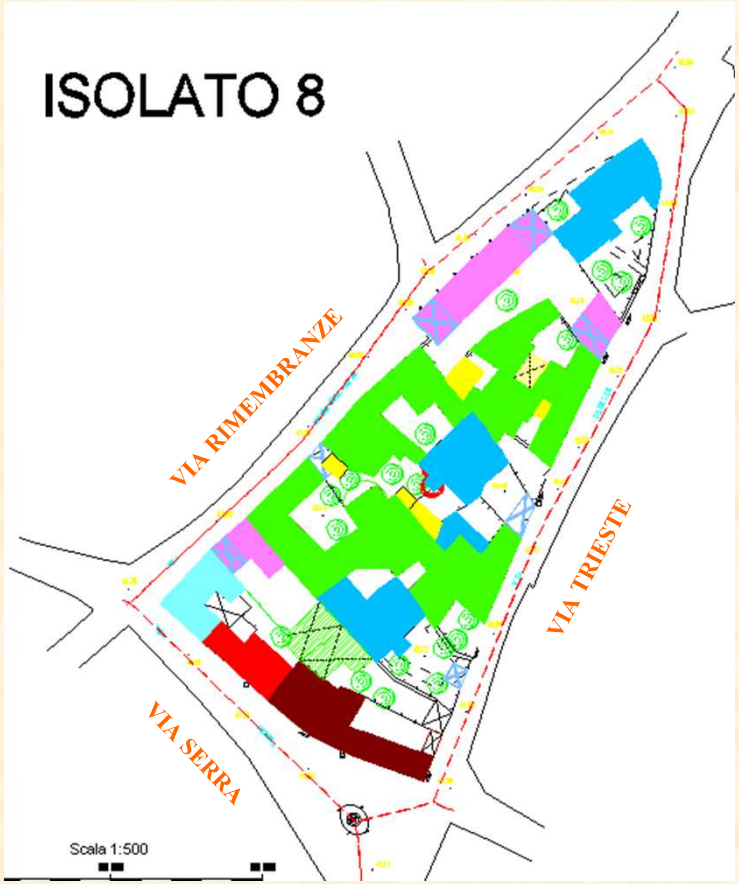
Indice

ISOLATI

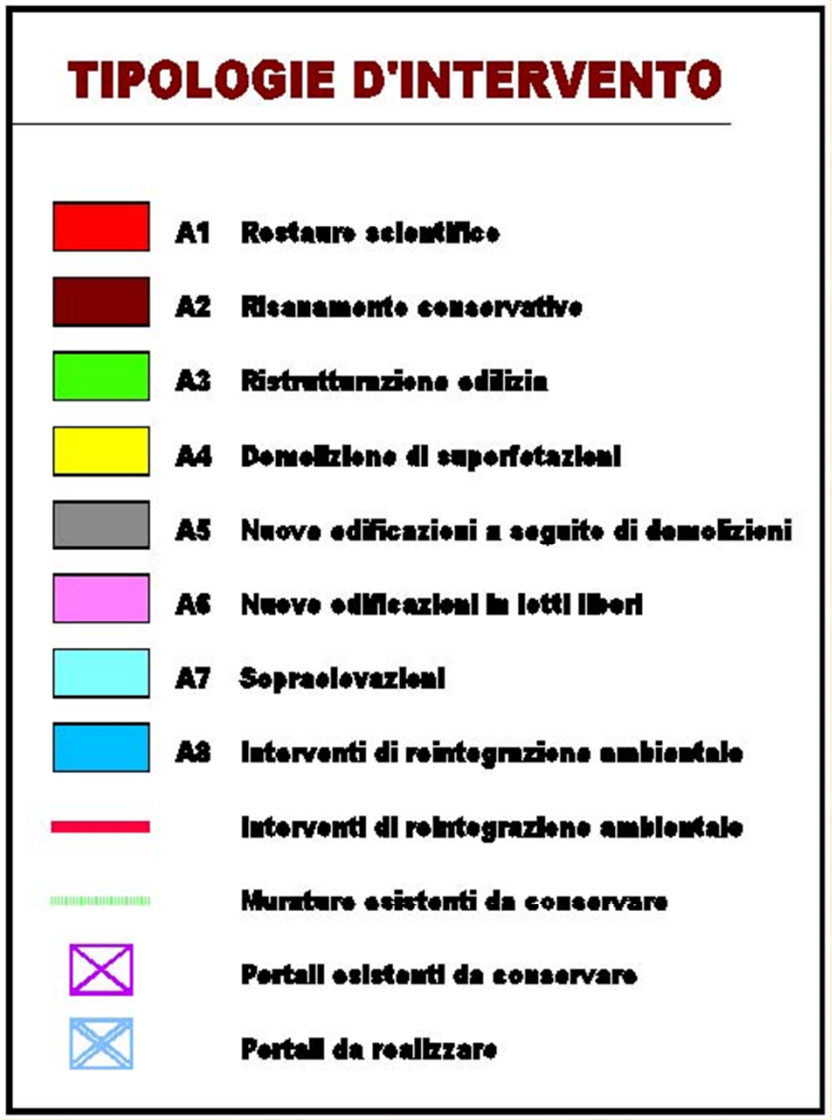


Indice

ZONIZZAZIONE

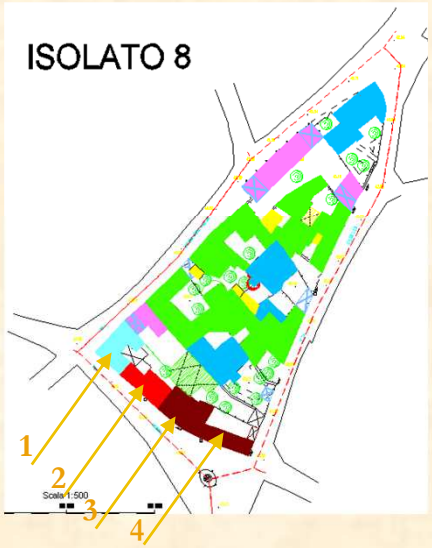


LEGENDA



Indice

VIA SERRA



1

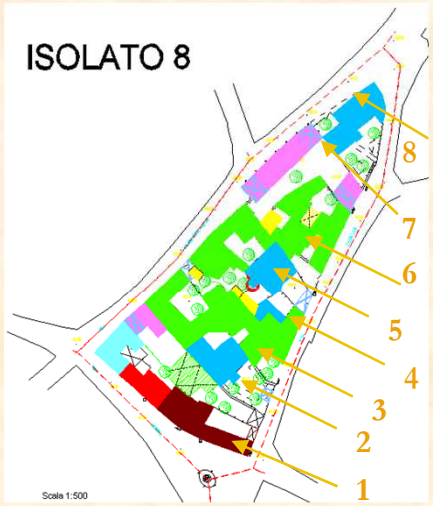
2

3

4

Indice

VIA TRIESTE



1

2

3

4

5

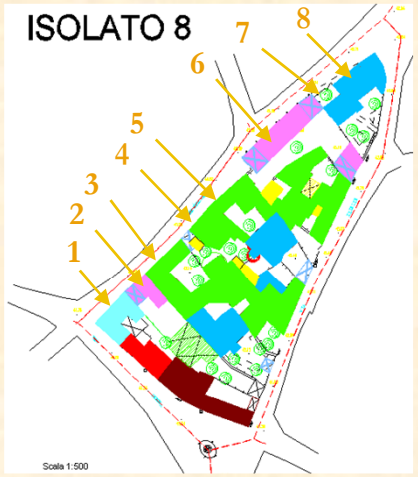
6

7

8

VIA RIMEMBRANZE

Indice



1

2 LOTTO LIBERO

3

4

5

6 LOTTO LIBERO

7

8

Fine

Indice Esci

Database Ipertesto

(ATTENZIONE: **cancellare o modificare il database può compromettere il corretto funzionamento dei collegamenti ipertestuali della presentazione)**

Indietro

Articolo 18

Da l'indagine sulla consistenza edilizia del centro storico emerge una sufficiente omogeneità delle volumetrie fondiarie, variando la stessa intorno a 3.50 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 3.5 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.

Articolo 19/b

Indietro

"Caratteristiche costruttive e tecnologiche"

Gli interventi edilizi dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

1. Solai di copertura ed intermedi
2. Manti di coperture
3. Vespai
4. Murature portanti
5. Tamponature e divisioni interne, pavimenti, rivestimenti scale, porte interne
6. Serramenti esterni
7. Elementi in ferro
8. Balconi, logge e pensiline
9. Gronde e pluviali
10. Intonaci esterni
11. Tinteggiatura esterna
12. Elementi decorativi e strutturali in pietra lavorata
13. Zoccolatura in pietra
14. Pavimentazioni dei cortili
15. Portali

AL P.P.

Indietro

Solai di copertura ed intermedi

Possono essere realizzati solai latero-cementizi in sostituzione dei non più idonei solai in legno purché venga realizzato idoneo cordolo in c.a. di ripartizione dei carichi. Il cordolo non deve tuttavia risultare visibile all'esterno e non deve consentire aumenti di volumetria salvo nei casi previsti dal P.P. Sarà opportuno salvare le vecchie capriate in legno

Indietro

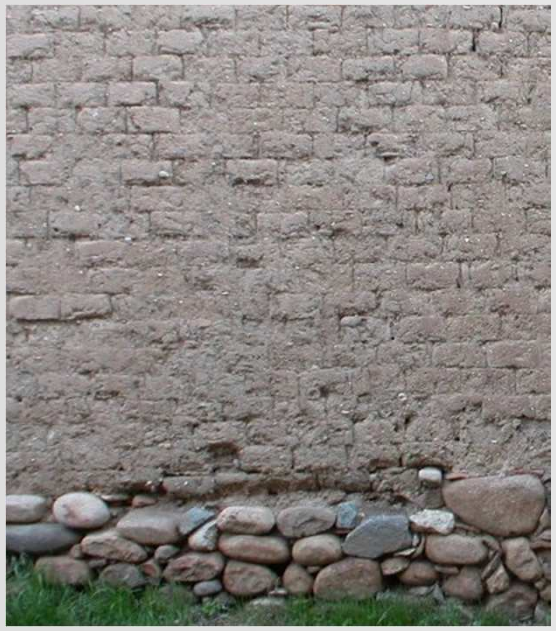
Manti di coperture

Devono essere conservati (o realizzati ex novo) con tegole curve utilizzando possibilmente materiale di recupero ed adattando la tradizionale tecnica di posa in opera.

Indietro

Vespai

Al fine di migliorare le condizioni di abitabilità dei P.T. deve essere realizzato, se non esistente, un vespaio areato in pietrame asciutto di 30 cm di altezza fuori terra; il suo volume non è computabile ai fini del calcolo dei vani consentiti.



Indietro

Murature portanti

Il recupero delle antiche murature deve avvenire attraverso opere di sostituzione con materiali compatibili a quelli degradati ed iniezioni di boiacca cementizia per chiusura di lesioni, opere sottomurazione in caso di cedimenti etc…

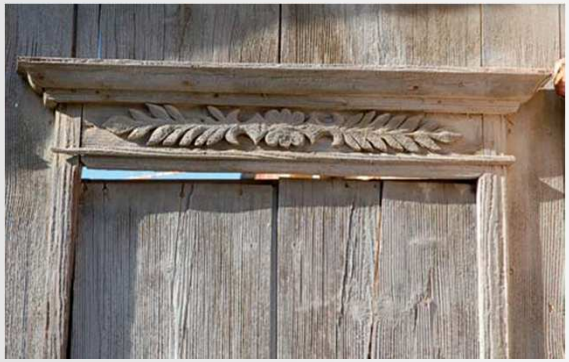
Sarà opportuno conservare particolari elementi nella muratura

Indietro

Tamponature e divisioni interne, pavimenti, rivestimenti porte interne

Possono essere realizzate con materiali attuali secondo necessità

E’ opportuno conservare i vecchi pavimenti decorati

o decorazioni di porte interne

Indietro

Scale particolari

Indietro

Serramenti esterni

Devono essere conservati o realizzati esclusivamente in legno, con scurini in legno e con esclusione delle serrande avvolgibili. E' possibile l'uso delle persiane in legno.

Le Aperture esterne

Indietro

Elementi in ferro

E’ permesso l’utilizzo del ferro battuto se risulta presente negli edifici contigui, o , nel caso di una costruzione preesistente, già presente in parti dell’edificio.

Indietro

Balconi logge e pensiline

Non sono consentiti, logge e pensiline di alcun genere, sul fronte strada, 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.

Indietro

Gronde e pluviali

Possono essere realizzate in lamiera zincata e verniciata o in rame, con terminale in ghisa solo negli edifici dove le gronde sono esistenti o nella parte retrostante dell'edificio e non visibile dalla strada. Negli altri casi lo smaltimento delle acque piovane dal tetto avverrà senza il canale di gronda con le tegole sporgenti direttamente dal muro e disposte a dentelli

Nei palazzotti potrà essere adottata la soluzione di coronamento sotto riportata

Indietro

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.

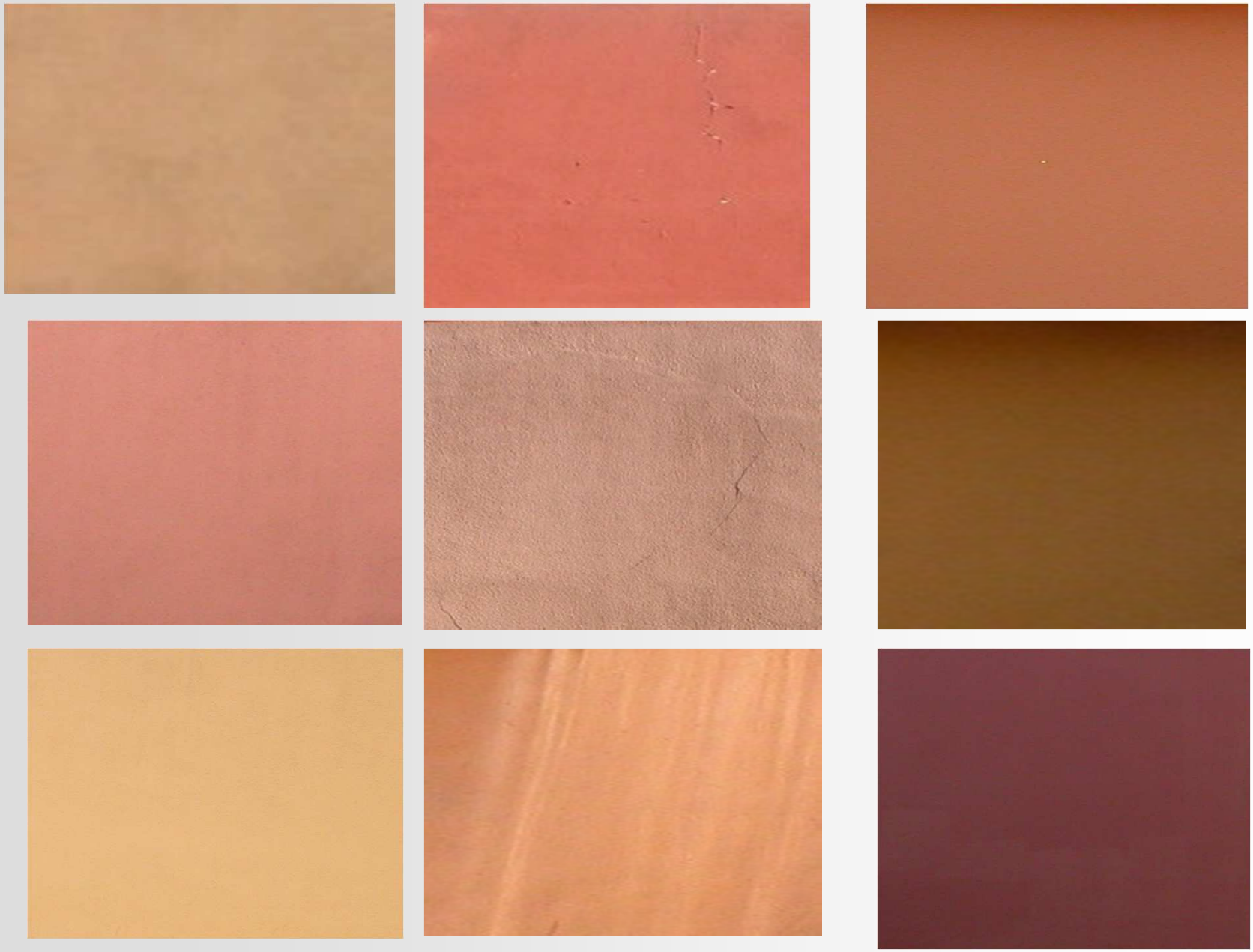
Indietro

Tinteggiatura esterna

Devono essere realizzate con tempere per esterni o 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 obbligatori 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 prescritti.

ALCUNI ESEMPI DI COLORI AMMESSI



Indietro

Elementi decorativi e strutturali in pietra lavorata

Devono essere conservati nella loro integrità negli interventi previsti in A1, 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.

Zoccolatura in pietra:
dovrà essere realizzata secondo la tradizione (vedi abaco)

Indietro

Pavimentazioni dei cortili

Dovranno essere realizzate, ripristinate, sostituite, conservate e restaurate le pavimentazioni in pietra o ciottolato. E’ severamente vietato il battuto di cemento.

Aperture esterne

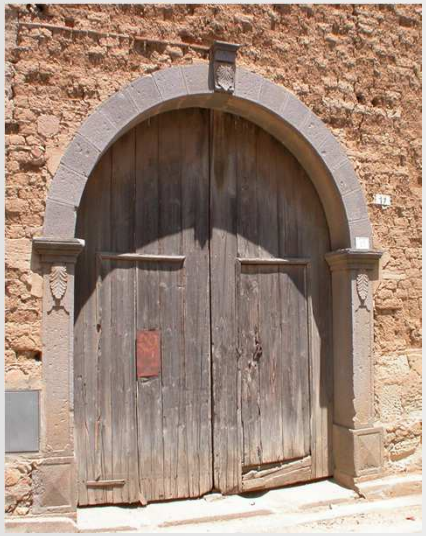
Le aperture per nuove finestre dovranno rispettare il rapporto tra altezza/larghezza compreso tra i valori 2:1 o 1,5:1. Nel caso di porte finestre o porte la larghezza massima non potrà essere superiore a metri 1,20 e l'intradosso dell'architrave dovrà essere allineato a quello delle apertura adiacenti. La nuova apertura potrà essere realizzata con arco superiore solo qualora questo sia presente nelle altre aperture della facciata dell'edificio.

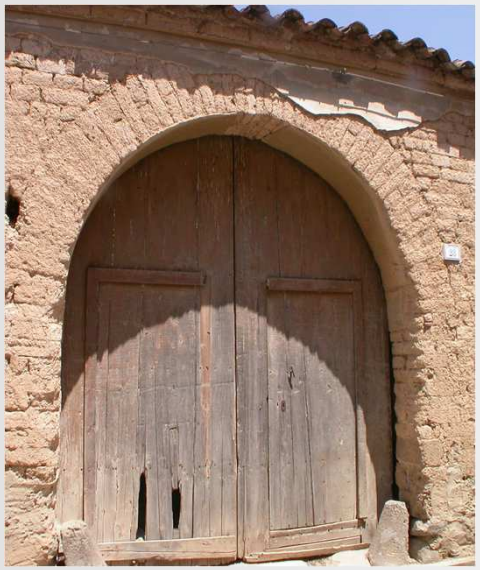
Sarà opportuno conservare gli elementi tradizionali degli infissi come batacchi, antiche toppe e simili

Portali

- **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.**
- **I 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.**
- **A tal proposito si veda quanto riportato nell’abaco degli elementi ricorsivi : portali**
- **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.**

Portali





Antenne televisive

- **Le antenne televisive in numero non superiore ad una per ogni unità immobiliare devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici; sono da escludersi pertanto le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura, a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.**
- **E' consigliabile, quando possibile, l'installazione dell'antenna televisiva sulla falda interna, quindi non sulla falda prospiciente la pubblica via.**
- **Nel caso di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive. Le antenne paraboliche non devono essere visibili dalla pubblica via.**

Pannelli solari e impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici pubblici (illuminazione, telefonici, TV, gas ecc.) dovranno essere realizzati sottotraccia.

I contatori non dovranno essere visibili dalla strada e pertanto dovranno essere posizionati in luoghi interni. Qualora ciò non fosse possibile dovranno essere ubicati in nicchie con telai di ferro e cornici verniciati con lo stesso colore della facciata o della zoccolatura a seconda della posizione assegnata con divieto delle lamiere zincate non verniciate.

Gli impianti di condizionamento d'aria, le antenne paraboliche televisive e trasmettitori per la telefonia mobile, i corpi illuminanti privati, le prese d'aria per camini e caldaie, i pannelli solari e gli impianti fotovoltaici non dovranno prospettare sulla viabilità pubblica

Sicuro di voler uscire?

Si No