SOMMARIO

SOMMARIO 1
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI 3
Art. 1 - APPLICAZIONE DEL P.P. 3
Art. 2 - FINALITÀ DEL P.P. 3
Art. 3 - OBIETTIVI GENERALI DEL P.P. 3
Art. 4 - APPLICAZIONE DELLE NORME E RAPPORTI TRA NORME DI ATTUAZIONE E REGOLAMENTO EDILIZIO 3
Art. 5 - DURATA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO 4
Art. 6 - ELABORATI DI PIANO 4
Art. 7 - DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI NELLA ZONA STORICA 5
TITOLO II – MODALITÀ E CATEGORIE DI INTEVENTO PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO 6
Art. 8 - INTRODUZIONE ALLA MANUTENZIONE 6
Art. 9 - MODALITÀ DI INTERVENTO E UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO 6
Art. 10 - CATEGORIE DI INTERVENTO 7
Art. 11 - MANUTENZIONE ORDINARIA 7
Art. 12 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA 8
Art. 13 - RISANAMENTO CONSERVATIVO 9
Art. 14 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLI MORFOLOGICI 11
Art. 15 - NUOVA COSTRUZIONE CON VINCOLI MORFOLOGICI 12
TITOLO III – TIPOLOGIA STORICA 13
Art. 16 - ELEMENTI STORICI CARATTERIZZANTI 13
TITOLO IV - SALVAGUARDIA DEI CARATTERI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI NELL'EDIFICATO STORICO DI ELMAS 16
Art. 17 - CRITERI GENERALI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE 16
Art. 18 - FONDAZIONI, BASAMENTI, PARAMENTO MURARIO 17
Art. 18.1 - FONDAZIONI E BASAMENTI 17
Art. 18.2 - PARAMENTO MURARIO 20
Art. 18.3 - INTONACI 21
Art. 18.4 - TINTEGGIATURE 22
Art. 18.5 - PLUVIALI E CANALI DI GRONDA 22
Art. 19 - MURI DI CINTA 23
Art. 20 - IL SISTEMA DELLE APERTURE 25
Art. 20.1 - PORTALE 25
Art. 20.2 - PORTE E FINESTRE 31
Art. 20.3 - INFISSI 33
Art. 20.4 - SISTEMI DI SCHERMATURA ED OSCURAMENTO 36
Art. 20.5 - SISTEMA SOGLIA - INFISSO - CORNICE 36
Art. 20.6 - BALCONI 37
Art. 20.7 - SISTEMA PORTA-FINESTRA/BALCONE 39
Art. 20.8 - INGRESSI E VETRINE 40
Art. 20.9 - CORNICI 41
Art. 21 - ATTACCO TETTO-MURATURA 42
Art. 22 - COPERTURE 46
Art. 23 - SOLAI 47
Art. 24 - LOGGIATI 48
Art. 25 - SCALE 49
Art. 26 - PAVIMENTAZIONI 50
Art. 27 - CANNE FUMARIE, COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI 50
Art. 28 - OPERE IN METALLO 51
Art. 29 - IL SISTEMA DELLE AREE ESTERNE – LA CORTE 51
Art. 29.1 - PAVIMENTAZIONI NELLE CORTI 51
Art. 29.2 - IL VERDE NELLE CORTI 52
Art. 29.3 - L'ILLUMINAZIONE NELLE CORTI 53
Art. 30 - IL SISTEMA DELLE AREE ESTERNE – STRADE E PIAZZE 53
Art. 30.1 - RETE STRADALE 53
Art. 30.2 - ALTRE OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA 56
TITOLO V – DECORO E ARREDO URBANO 56
Art. 31 - INSEGNE IN GENERE 56
Art. 32 - TENDE E CAPPOTTINE 57
Art. 33 - TETTOIE E OMBREGGI 57
Art. 34 - TARGHE, CITOFONI, CASSETTE POSTALI 57
Art. 34.1 - Targhe 57
Art. 34.2 - Citofoni 57
Art. 34.3 - Cassette postali 57
Art. 35 - SERBATOI E AUTOCLAVI 58
Art. 36 - IMPIANTI TECNOLOGICI 58

Art. 36.1 - Antenne televisive e parabole satellitari 58
Art. 36.2 - Impianti solari termici e impianti solari fotovoltaici 58
Art. 36.3 - Unità esterne di sistemi di condizionamento o caldaie a gas 59
Art. 36.4 - Tubazioni di scarico dei fumi 59
Art. 37 - CANALI DI GRONDA E PLUVIALI 59
Art. 38 - "MURALES" 60
TITOLO VI - NORME DI INTERVENTO PER ASSICURARE LA QUALITÁ TECNICA E IGIENICO-SANITARIA DEGLI ALLOGGI 61
Art. 39 - ALTEZZA MINIMA 61
Art. 40 - AERAZIONE E ILLUMINAZIONE 61
Art. 41 - AMBIENTI MALSANI 62
Art. 42 - SERVIGI IGIENICI 62
Art. 43 - SCALE INTERNE 62
TITOLO VII - MODALITÁ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI E PROCEDURE DI APPROVAZIONE 63
Art. 44 - OBBLIGO ALLA MANUTENZIONE 63
Art. 45 - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO 63
Art. 46 - MANUTENZIONE ORDINARIA 63
Art. 47 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA – RISANAMENTO CONSERVATIVO – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA – NUOVA COSTRUZIONE 64
Art. 48 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÁ 66
Art. 49 - conclusione dei lavori 66
Art. 50 - SANZIONI 66
Art. 51 - FINANZIAMENTI, AGEVOLAZIONI E INIZIATIVE DI INTERESSE PUBBLICO 67
Art. 52 - PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE DI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI 67
Art. 53 - ABOLIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA 67
Art. 54 - NORME TRANSITORIE 67
TITOLO VII – PIANO DEL COLORE 68
Art. 55 - PIANO DEL COLORE 68
Art. 55.1 - FINITURA DELLE FACCIATE E COLORE DELLE OPERE MURARIE 70
Art. 55.2 - COLORE DELLE OPERE IN FERRO 71

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - APPLICAZIONE DEL P.P.

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico redatto ai sensi degli artt.13 e 14 della Legge n.1150 del 17 agosto 1942 e dell'art.30 della stessa legge modificato con Legge 6 agosto 1967 n.765 si applica nell'ambito della delimitazione riportata nel P.U.C. vigente. Tale ambito comprende il "nucleo di primo impianto e di antica formazione" del centro di Elmas così come definito all'art.52 del Piano Paesaggistico Regionale.

ART. 2 - FINALITÀ DEL P.P.

Le presenti norme, unitamente alle tavole di progetto, si propongono la finalità di salvaguardare e riqualificare le caratteristiche ambientali e architettoniche dell'impianto urbano e del tessuto edilizio del centro storico conservando la stratificazione storica, rendendola leggibile nelle sue fasi diversificate e favorendo il recupero dei caratteri tipologici dell'impianto edilizio tradizionale.

ART. 3 - OBIETTIVI GENERALI DEL P.P.

Gli obiettivi generali che si propone il piano sono quelli di ripristinare la qualità urbana dell'insediamento storico di Elmas, di preservare e ripristinare le tipicità del tessuto storico attraverso un insieme di interventi di recupero edilizio atti a riqualificare il centro storico come bene collettivo; di risanare le condizioni abitative, ovvero del complesso delle funzioni vitali caratteristiche di un centro storico e delle loro interrelazioni; di mantenere i residenti attuali e di immettere nuovi residenti stabili ovvero che intendano insediare nel centro storico attività commerciali, artigianali e ricettive, comunque compatibili con la qualità dell'ambiente.

ART. 4 - APPLICAZIONE DELLE NORME E RAPPORTI TRA NORME DI ATTUAZIONE E REGOLAMENTO EDILIZIO

Le norme si estendono a tutti gli edifici pubblici e privati e con qualsiasi destinazione d'uso attuale o potenziale ricadente nel territorio di cui all'art.1, agli spazi pubblici e privati e al sottosuolo a qualsiasi profondità. Le piante e i prospetti delle case non rappresentate saranno soggette alla normativa e ai vincoli di quelle aventi la stessa tipologia e rappresentate negli elaborati di progetto.

Le presenti norme sono integrative di quelle generali del P.U.C., per quanto riguarda la zona A del territorio. Il Regolamento Edilizio e le Norme di Attuazione del Piano del Centro Storico costituiscono un testo normativo unico e inscindibile. In caso di contrasto tra le prescrizioni del Regolamento Edilizio e quelle delle Norme di Attuazione prevalgono queste ultime.

In mancanza di norme specifiche si applicano quelle contenute nel Regolamento Edilizio.

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme e nelle prescrizioni del Regolamento Edilizio, si farà riferimento alle prescrizioni di legge statali, regionali e ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

ART. 5 - DURATA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Nei limiti stabiliti dalla legge, il presente Piano ha valore a tempo indeterminato.

ART. 6 - ELABORATI DI PIANO

1 - Relazione
2 - Planimetria stralcio P.U.C.
3 - Planimetria catastale
4 - Ambito di intervento
5a - Analisi della forma e della struttura urbana - Mappe catastali storiche
5b - Analisi della forma e della struttura urbana - Mappa catastale
6 - Fotografia aerea (anno 2008)
7 - Numero dei piani
8 - Stato di degrado dell'unità edilizia
9 - Elementi di riconoscibilità storica e tipologica
10 - Planimetria tipologica di progetto
11 - Prospetti attuali e regolatori
    11.1 – Isolato 1
    11.2 – Isolato 2
    11.3 – Isolato 3
    11.4 – Isolato 4
    11.5 – Isolato 5
    11.6 – Isolato 6
    11.7 – Isolato 7
    11.8 – Isolato 8
    11.9 – Isolato 9
12 - Abaco dei tipi edilizi

13 - Servizi pubblici canalizzati esistenti
14 - Servizi pubblici canalizzati di futura esecuzione
15 - Pavimentazione stradale
16a - Ubicazione impianti solari termici e fotovoltaici
Stato attuale delle falde di copertura
16b - Ubicazione impianti solari termici e fotovoltaici
Stato di progetto delle falde di copertura
17 - Schede edilizie
18 - Norme di attuazione
19 - Piano finanziario

ART. 7 - DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI NELLA ZONA STORICA

La destinazione degli immobili nel centro storico è consentita oltre che per le abitazioni e per servizi annessi alla residenza, come cantine, garage, locali tecnici, locali di sgombero, depositi, anche per:

1) - locali commerciali e pubblici esercizi;
2) - autorimesse private o pubbliche;
3) - studi professionali e botteghe artigianali per lo svolgimento di attività non moleste o pericolose;
4) - uffici, strutture ricreative, luoghi di riunione o di spettacolo, strutture sanitarie;
5) - servizi pubblici;

La destinazione degli immobili è invece esclusa per:

1) - industrie di qualunque genere;
2) - macelli;
3) - oleifici;
4) - stalle, scuderie, ricoveri per animali in genere, fatte salve le disposizioni del regolamento comunale d'igiene;
5) - deposito all'aperto;
6) - attività moleste o pericolose per l'igiene pubblica.

Il cambio di destinazione d'uso è sempre consentito per gli edifici esistenti previo rispetto di quanto previsto al Titolo IV del presente Piano.

Nella zona A sono consentiti piani interamente interrati purché ricompresi all'interno del massimo ingombro del fabbricato sovrastante e accessibili dall'interno. Al fine di salvaguardare i locali dal rischio di allagamento non è consentita la realizzazione di rampe o accessi esterni ai locali interrati. L'areazione dall'esterno potrà essere garantita unicamente da infissi apribili a tenuta stagna alloggiati all'interno di "bocche di lupo" prospicienti il lato del cortile interno.

TITOLO II – MODALITÀ E CATEGORIE DI INTEVENTO PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

ART. 8 - INTRODUZIONE ALLA MANUTENZIONE

Questa sezione delle norme del P.P. definisce e disciplina gli interventi di preservazione, ripristino e riqualificazione delle qualità ambientali ed edilizie del tessuto storico. Promuove il rinascere di una cultura della manutenzione urbana intesa come l'insieme sistematico delle opere volte a rendere efficiente l'organismo edilizio in se stesso e nei suoi rapporti con l'intorno, nel rispetto degli aspetti morfologici, tipologici e decorativi concepiti nella loro evoluzione storica.

Tale programma si attua attraverso il recupero e il rinnovamento delle tecniche costruttive originali e favorendo la formazione di maestranze edili specializzate.

ART. 9 - MODALITÀ DI INTERVENTO E UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO

Il P.P. si attua mediante intervento edilizio diretto. Le azioni di recupero del proponente dovranno essere riferite alla dimensione dell'unità minima di intervento (U.M.I). Al fine di evitare interventi non organici e diversificati l'U.M.I. è definita, in funzione del tipo di intervento previsto, come l'unità edilizia (corpo edilizio) o il complesso delle unità edilizie (corpi edilizi) che compongono figuratamente e funzionalmente l'unità immobiliare, unitamente all'eventuale area scoperta di pertinenza.

Le categorie di intervento, definite all'art.10, ammissibili per ciascun comparto sono definite nelle prescrizioni progettuali riportate nelle schede edilizie di piano. Tutte le categorie di intervento ammesse nel centro storico, ad eccezione della ristrutturazione e della nuova costruzione, possono essere attuate anche limitatamente su una sola delle unità edilizie (corpi edilizi) che compongono il comparto, definendo questa quale U.M.I. Nel caso di ristrutturazione e di nuova costruzione l'intervento prescritto nella scheda dovrà essere esteso a tutte le unità edilizie (corpi edilizi) del comparto interessate dalla prescrizione, definendo queste quale U.M.I. Nel caso le opere siano solo interne, l'U.M.I. può limitasi anche alla singola unità immobiliare (appartamento).

Gli interventi di demolizione integrale degli edifici ammessi sono previsti nelle prescrizioni progettuali contenute nella scheda edilizia di ciascun comparto. In nessun caso è ammessa la demolizione di unità edilizie sottoposte a risanamento conservativo.

L'attuazione del Piano è consentita anche mediante interventi di riqualificazione, di cui all'art.52, di iniziativa pubblica e/o privata.

ART. 10 - CATEGORIE DI INTERVENTO

Gli interventi edilizi ammessi all'interno del perimetro del Centro Storico, siano essi di iniziativa pubblica o privata, sono definiti in sei categorie: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici, nuova costruzione con vincoli morfologici. Per ciascun comparto può essere prescritta una o più categorie di intervento.

ART. 11 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Casistica degli interventi ammissibili:

- coperture a tetto:
    - riparazione mediante rifacimento parziale o totale del manto di copertura con l'uso delle tegole rimosse, integrando quelle non recuperabili con altre uguali o simili a quelle originarie;
- coperture piana:
    - riparazione mediante rifacimento parziale o totale dello strato di guaina impermeabile e del rivestimento del lastrico solare;
- strutture:
    - consolidamento senza sostituzione dei solai intermedi;
    - consolidamento senza sostituzione dei solai di copertura piani o inclinati senza che venga modificata la sagoma dello stesso;
    - consolidamento senza sostituzione dei muri portanti;
    - consolidamento senza sostituzione delle tramezzature;
- elementi non strutturali:
    - opere di finitura e di protezione che non comportino modifiche della sagoma esterna dell'edificio;
    - risanamento o sostituzione di elementi di isolamento o di impermeabilizzazione;
    - inserimento di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione se interni;
    - ripristino dei rivestimenti esterni (intonaco e pittura) secondo quanto indicato nel Piano del Colore;
    - rifacimento dei rivestimenti interni (intonaci e pitture) secondo le caratteristiche originarie;
    - rifacimento dei rivestimenti interni (intonaci e pitture) con caratteristiche diverse dalle originarie;

- rifacimento di pavimentazioni esterne secondo le caratteristiche originarie e la tipologia di riferimento;
- rifacimento di pavimentazioni interne e piastrellature secondo le caratteristiche originarie e la tipologia di riferimento;
- rifacimento di pavimentazioni interne e piastrellature con caratteristiche diverse dalle originarie;
- sostituzione degli infissi interni;
- sostituzione degli infissi esterni secondo le caratteristiche originarie, la tipologia di riferimento ed in buon accordo con le caratteristiche degli altri infissi dell'edificio;
- consolidamento delle sistemazioni esterne (muri di cinta, recinzioni, parapetti, cancellate, etc.) secondo le caratteristiche originarie e la tipologia di riferimento;

- servizi igienici ed impianti:
  - rifacimento degli impianti idrici e igienico-sanitari;
  - sostituzione degli apparecchi o parti di apparecchi sanitari;
  - sostituzione di parti di impianti tecnici;
  - sostituzione totale di impianti tecnici.

ART. 12 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Insieme di operazioni necessarie a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la sua funzionalità mediante un insieme sistematico, esteso e programmato di opere che tendano a ripristinare e riqualificare i caratteri e gli elementi tipologici, morfologici, architettonici e strutturali peculiari dell'organismo.

Tali interventi, che non alterino la consistenza e la configurazione della superficie utile e del volume dell'edificio o delle unità che lo compongono e che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, 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 edilizio.

Casistica degli interventi ammissibili:

- coperture a tetto:
  - consolidamento, rinnovamento e sostituzione degli elementi strutturali senza modifica del piano di imposta e con conservazione e riutilizzo dei materiali originari. Solo in caso di necessità di tipo statico-strutturale è consentita la realizzazione di cordoli in c.a. di altezza comunque non superiore a 40 cm, compreso lo spessore del solaio, e solo nei casi in cui non alterino le caratteristiche architettoniche originarie della facciata; tali

cordoli sono comunque esclusi in quei casi in cui è prescritto il risanamento conservativo;
  - eliminazione degli elementi strutturali, quali le travi in legno dell'orditura principale del tetto, sporgenti oltremodo rispetto al prospetto e non coerenti con la tipologia di riferimento;
- coperture piana:
  - consolidamento, rinnovamento e sostituzione degli elementi strutturali senza modifica del piano di imposta. Solo in caso di necessità di tipo statico-strutturale è consentita la realizzazione di cordoli in c.a. di altezza comunque non superiore a 40 cm compreso lo spessore del solaio e solo nei casi in cui non alterino le caratteristiche architettoniche originarie della facciata; tali cordoli sono comunque esclusi in quei casi in cui è prescritto il restauro conservativo;
  - eliminazione delle murature o pilastri in c.a. emergenti dal solaio di copertura;
  - eliminazione delle sporgenze del solaio di copertura sagomate come i sottostanti balconi e realizzate a loro protezione;
  - realizzazione di uno sporto perimetrale con profondità non superiore a 15 cm se coerente con la tipologia di riferimento;
- strutture:
  - demolizione e ricostruzione dei solai, senza modifica del piano di imposta e con conservazione e riutilizzo dei materiali originari; nel caso di solai a piano terra è consentita la realizzazione di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione con conseguente modifica del piano d'imposta;
  - demolizione e ricostruzione delle murature portanti senza modifiche dei materiali originari e degli schemi statici;
  - demolizione e ricostruzione delle tramezzature nelle stesse posizioni;
  - creazione o chiusura di limitate aperture interne, senza che sia compromessa la funzionalità delle murature portanti, con modifica della distribuzione interna al fine di assicurare una maggiore razionalità d'uso;
- elementi non strutturali:
  - modeste modifiche della dimensione e del posizionamento delle aperture purché non riguardanti edifici sottoposti a risanamento conservativo.

ART. 13 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi sono mirati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con

essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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 edilizio con la conservazione dei caratteri tipologici e degli elementi costruttivi e decorativi di carattere architettonico e storico-ambientale, il tutto senza incremento dei valori attuali di cubatura e senza il recupero della volumetria delle parti aggiunte demolite.

Gli interventi dovranno essere preceduti dalle indagini accurate sugli elementi formativi dell'edificio, sia strutturali che di finitura, in modo da permettere il risanamento completo ristabilendone le caratteristiche originarie. Per questi motivi gli interventi di ristrutturazione interna dovranno essere estremamente limitati, volti esclusivamente al rispetto delle norme igienico-sanitarie, ma non dovranno assolutamente stravolgere l'impianto originario degli edifici.

Casistica degli interventi ammissibili:

- coperture a tetto:
    - consolidamento, rinnovamento e sostituzione degli elementi strutturali senza modifica del piano di imposta e con conservazione e riutilizzo dei materiali originari;
- coperture piana:
    - consolidamento, rinnovamento e sostituzione degli elementi strutturali senza modifica del piano di imposta e con conservazione e riutilizzo dei materiali originari;
- strutture:
    - consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali ed orizzontali fatiscenti o instabili senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e solo nel caso di provata necessità con l'aggiunta, entro tali limiti, di elementi di rinforzo con materiali diversi;
    - consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali degli alzati e delle pedate e solo in caso di comprovata necessità con l'aggiunta, entro tali limiti, di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- elementi non strutturali:
    - demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;
    - riparazioni con vincolo di intangibilità ed inamovibilità di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni ed interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari;
    - conservazione, senza modifiche, della forma e della posizione delle aperture esterne;

- servizi igienici ed impianti:
    - realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnologici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristinino l'organismo architettonico originario.

Gli edifici per cui il Piano prescrive il risanamento conservativo sono evidenziati negli elaborati grafici; nella scheda edilizia il risanamento viene confermato nelle prescrizioni.

ART. 14 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLI MORFOLOGICI

Gli interventi sono rivolti a rendere coerenti con i tipi edilizi storici gli edifici che negli anni hanno subito trasformazioni tali da averne compromesso la riconoscibilità storica, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente edificato, anche attraverso la demolizione e ricostruzione di singole parti.

Le opere ammissibili devono rispettare i vincoli morfologici che fanno riferimento agli schemi tipologici e costruttivi tradizionali indicati nell'abaco dei tipi edilizi di cui alla tav.12 e a quanto prescritto per ciascuna componente edilizia nel titolo IV delle norme. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Casistica degli interventi ammissibili:

- coperture a tetto:
    - eliminazione degli sporti perimetrali;
    - eliminazione di abbaini;
    - sostituzione delle coperture non coerenti con quelle tradizionali;
- coperture piana:
    - realizzazione della copertura a falde coerente con la tipologia di riferimento;
    - consolidamento, rinnovamento e sostituzione degli elementi strutturali senza modifica del piano di imposta e con conservazione e riutilizzo dei materiali originari;
- elementi strutturali:
    - modifica delle strutture portanti verticali ed orizzontali fatiscenti o instabili o comunque non idonee alle mutate esigenze di funzionalità richiesta;
    - eliminazione dei corpi in aggetto sporgenti rispetto all'ingombro a terra del fabbricato;
    - modifica degli interpiani dei solai interni;
    - realizzazione o modifica di scale e rampe interne con alterazione delle forme, della pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali, degli alzati e delle pedate;

  - realizzazione o modifica di balconi nelle forme coerenti con la tipologia di riferimento;
- elementi non strutturali:
  - demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;
  - costruzione di nuove tramezzature;
  - modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne non coerenti con quelle tradizionali;
- servizi igienici ed impianti:
  - realizzazione di nuovi servizi igienici.

Al fine di garantire aspetti formali caratteristici e rendere così coerenti con la tipologia tradizionale i fronti degli edifici è consentito ricostituire un prospetto complanare chiudendo le rientranze ed i balconi ad incasso, senza che questo determini un incremento della volumetria del fabbricato.

Nell'attuare le previsioni di piano che comportino l'edificazione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e sopraelevazioni) è necessario preventivamente effettuare le demolizioni prescritte.

È consentito il frazionamento delle unità abitative purché sia garantito quanto stabilito al Titolo IV e al Titolo VI delle presenti norme, prevedendo comunque che, in caso di suddivisione, non si realizzino unità immobiliari residenziali inferiori a 300 mc^3.

ART. 15 - NUOVA COSTRUZIONE CON VINCOLI MORFOLOGICI

Le opere di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione in aree libere o rese libere a seguito di demolizioni sono indirizzate a ricostituire il paesaggio tradizionale mediante la rimozione delle unità edilizie (corpi edilizi) prive di riconoscibilità storica e l'edificazione di tipi edilizi coerenti con il contesto storico.

Gli interventi di nuova costruzione e ricostruzione, previa demolizione dei corpi di fabbrica non coerenti con la tipologia tradizionale, devono rispettare i vincoli morfologici che fanno riferimento agli schemi tipologici e costruttivi tradizionali indicati nell'abaco dei tipi edilizi di cui alla tav.12 e a quanto prescritto per ciascuna componente edilizia nel Titolo IV delle norme. Nelle schede edilizie è riportato nelle previsioni progettuali il tipo edilizio di riferimento con l'indicazione della localizzazione dei nuovi corpi edilizi, dello sviluppo ad uno o a due piani dei corpi e il volume massimo realizzabile. Quest'ultimo dato è attribuito in base alla consistenza del tipo edilizio tradizionale a cui si riferisce la ricostruzione prevista, prescindendo, pertanto, dal dato volumetrico preesistente.

Nell'attuare le previsioni di piano che comportino l'edificazione di nuovi corpi edilizi (nuove costruzioni) è preventivamente obbligatorio effettuare le demolizioni prescritte.

Al fine di ottenere una più sollecita attuazione del Piano e favorire il conseguimento degli scopi previsti all'art.2, per alcuni comparti, se previsto nelle relative schede edilizie, in attesa del compimento delle previsioni progettuali è consentita un'attuazione parziale dell'opera di riqualificazione mediante l'intervento tipologico intermedio. In questi casi è concessa, se prevista, l'edificazione dei nuovi corpi edilizi o di parti di essi purché siano attuati gli interventi rappresentati nei prospetti regolatori intermedi, di cui alla tav.11 dei profili regolatori, senza dover ricorrere all'intera demolizione preventiva dell'unità edilizia raffigurata.

Gli interventi che all'interno del comparto prevedano la realizzazione di più di un'unità immobiliare residenziale devono rispettare come limite inferiore i 300 m³.

TITOLO III – TIPOLOGIA STORICA

ART. 16 - ELEMENTI STORICI CARATTERIZZANTI

L'insediamento nel centro antico di Elmas presenta diversi elementi caratterizzanti:

a. i percorsi tendenziali Est-Ovest.

L'impianto urbanistico è improntato su una gerarchia dei percorsi orientati lungo la direzione est-ovest. L'insieme delle strade, pressoché parallele, determinano isolati a forma di fuso allungato lungo la direzione tendenziale est-ovest. La generalità dei lotti (costituenti i comparti) sono passanti tra due strade parallele.

b. l'orientamento solare favorevole.

La casa a corte è una casa isorientata. I fabbricati si dispongono all'interno del recinto secondo articolazioni diverse a caratterizzare compositivamente le corti dal punto di vista edilizio ed architettonico. L'invariante sono le aperture verso sud e una muratura con il minimo delle bucature verso nord.

c. casa a corte doppia.

Il sistema dei vuoti e dei pieni, tipico della "casa a corte" campidanese, con prevalenza dei primi sui secondi, caratterizza anche il centro antico di Elmas.

La variante, rispetto alla casistica generalizzata del basso campidano, è l'esistenza di due corti. L'orientamento est-ovest delle strade, il doppio affaccio del lotto, la necessità di garantire l'orientamento solare favorevole hanno determinato la disposizione dei corpi di fabbrica residenziali al centro del lotto delimitando due corti di diversa dimensione. La più grande, collocata sul fronte principale della casa, esposta a sud, presenta un carattere <<civile>>, di rappresentanza. La più piccola, collocata sul retro della casa, legata ai lavori domestici, presenta un carattere <<rustico>>.

d. il loggiato

Tra la casa e la corte si trova il loggiato. Esposto al sole svolge un importante ruolo di regolatore climatico.

e. l'introversione.

La casa a corte è una casa introversa. Il recinto è un margine murato perfettamente impenetrabile allo sguardo esterno. Le relazioni tra interno ed esterno sono concentrate su un unico varco: il portale, il quale si carica di importanza simbolica e autorappresentativa. L'assetto introverso implica che i fabbricati si aprano, nelle loro diverse specificità d'uso, verso l'interno.

f. il "palattu"

A partire dall'inizio del '900, anche ad Elmas, così come in tutta la Sardegna, si assiste all'introduzione di un nuovo modello urbano: il palazzotto con affaccio sulla pubblica via. Se la casa a corte è una casa "fattoria", introversa, questo nuovo modello e tipo edilizio si manifesta attraverso l'affaccio pubblico (il <<prospetto finestrato>>), come casa di relazione con la strada. Questo processo di intasamento non determina in un primo momento l'alterazione del tipo edilizio. Si assiste solamente alla riduzione delle dimensioni della corte.

La progettazione degli interventi dovrà essere orientata a garantire la "riconoscibilità tipologica" attraverso il rispetto e la riproposizione dei requisiti elencati.

Art. 16.1.1 - Interventi di conservazione

Conservare o recuperare l'autonomia funzionale del lotto per ripristinare la relazione tra vuoti e pieni caratterizzante la casa a corte. Evitare accorpamenti tra unità edilizie appartenenti a corti diverse, incentivare accorpamenti di unità edilizie originariamente appartenenti alla stessa corte.

Eliminare i corpi aggiunti precari e integrazioni volumetriche che determinano l'alterazione della riconoscibilità della tipologia o incongruenti con il loro processo evolutivo.

Conservare i criteri di affaccio. Sono ammessi interventi progettuali per ridefinire il rapporto tra le aperture e le dimensioni degli ambienti, al fine dell'adeguamento normativo in materia di salubrità dei locali.

Conservare le quote di imposta dei solai. Sono ammesse limitate variazioni in relazione alla riorganizzazione degli alloggi per l'innalzamento del piano terra a fini igienici.

Conservare le caratteristiche degli impianti distributivi interni. E' possibile modificarli o integrarli al fine di adeguare l'accessibilità alla nuova organizzazione distributiva o per migliorare le caratteristiche fisiche e funzionali, ma conservando la posizione dei punti scala e l'organizzazione fondamentale della distribuzione orizzontale.

Art. 16.1.2 - Interventi di completamento e sostituzione

Riproporre l'autonomia funzionale dei lotti, con soluzioni geometriche compatibili con l'organismo a corte.

Riproporre l'articolazione delle unità edilizie costituenti le corti anche in base all'orientamento dei corpi di fabbrica.

Riproporre il "passo" strutturale degli organismi esistenti attraverso la previsione di profondità dei corpi di fabbrica analoghe a quelle delle case storiche, compatibilmente con i distacchi e gli allineamenti esistenti.

Riproporre i modelli architettonici di riferimento per la casa a corte (loggiato, portale, ecc.) o quelli distintivi il palazzotto con affaccio sulla pubblica via (basamento, aperture modanate, balconi, cornicione ecc.).

TITOLO IV - SALVAGUARDIA DEI CARATTERI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI NELL'EDIFICATO STORICO DI ELMAS

ART. 17 - CRITERI GENERALI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

Negli elaborati che costituiscono il Piano particolareggiato per ogni comparto compreso all'interno del perimetro del centro storico, così come individuato nel P.U.C. vigente, è prevista una riqualificazione sulla base della propria tipologia storica di appartenenza. La rappresentazione delle tipologie storiche ammissibili a cui far riferimento in fase progettuale è descritta dall'Abaco dei Tipi Edilizi di cui alla tav.12 che costituisce un allegato al presente P.P. L'Abaco descrive gli elementi caratterizzanti ciascun tipo edilizio a cui dovranno uniformarsi i progetti nella proposizione delle trasformazioni ammissibili. La proposta progettuale dovrà tenere conto degli elementi tipologici prescritti nella tav.10 e nella scheda edilizia (dislocazione dei corpi edilizi all'interno del comparto e numero di piani) e riferirsi all'abaco dei tipi edilizi per gli altri caratteri quali lo spessori delle singole unità edilizie che compongono il comparto. La distanza delle pareti dai confini non potrà essere inferiore ai 3,00 m.

Negli articoli che seguono, sono descritte le azioni ammissibili, distinguendo tra interventi di conservazione e interventi di completamento e sostituzione, per ciascuna delle parti che compongono gli elementi edilizi, secondo lo schema di seguito riportato.

Elementi edilizi:

- Fondazioni, basamenti, paramento murario;
- Muri di cinta;
- Il sistema delle aperture;
    - Portale;
    - Porte e finestre;
    - Infissi;
    - Sistemi di schermatura e oscuramento;
    - Sistemi soglia – infisso – cornice;
    - Balconi;
    - Sistema portafinestra/balcone;
    - Ingressi e vetrine;
    - Cornici;
- Attacco tetto – muratura;
- Coperture;
- Solai;
- Loggiati;

- Scale;
- Pavimentazioni;

ART. 18 - FONDAZIONI, BASAMENTI, PARAMENTO MURARIO

Si intende per paramento murario l'insieme del corpo murario vero e proprio e delle finiture superficiali di intonaco e di tinteggiatura sui due lati.

Art. 18.1 - FONDAZIONI E BASAMENTI

Le strutture di fondazione ed il basamento sono realizzate da muratura di ciottoli di fiume o pietrame a pezzatura variabile.

La fondazione, realizzata con il sistema "a sacco", fatto di pietre legate con malta di terra, segue planimetricamente lo sviluppo della struttura in elevazione. La profondità delle fondazioni sono variabili.

Il basamento, più curato, è a ricorsi irregolari e spianamenti, spesso lasciato a vista o intonacato con malta di calce finita a frattazzo. Mentre l'altezza di rado supera il metro, nei basamenti perimetrali, lo spessore è solitamente superiore a quello della muratura sovrastante, così da formare una sporgenza.

Questa struttura, oltre ad avere una funzione portante, protegge la sovrastante muratura di mattoni crudi dalla risalita capillare dell'acqua e dal dilavamento delle acque superficiali. Per migliorare questa protezione, tra il basamento e la muratura sovrastante viene interposta una o due file di mattoni cotti.

La zona basamentale dei fronti edilizi su strada deve presentare adeguate soluzioni tecnico-architettoniche che ne permettano una buona conservazione in relazione alle maggiori sollecitazioni (urti e graffiature).

Art. 18.1.1 - Interventi di conservazione

L'azione sarà volta al ripristino delle condizioni originarie di stabilità, portanza e salubrità della fondazione e del basamento.

Sarà quindi necessario verificare che non vi siano cedimenti e nel qual caso intervenire con sottofondazioni. Per proteggere il basamento dalla risalita capillare dell'acqua, e quindi evitare l'azione disgregante di questa sui manufatti che compongono l'attacco a terra, si può intervenire con diverse tecniche: verificando l'esistenza del vespaio e del suo perfetto funzionamento, realizzando un taglio della muratura, ripristinando pavimentazioni esterne permeabili, aerando i vespai.

Dovrà essere ripristinata la protezione superficiale del basamento eliminando eventuali presenze di intonaci di cemento e realizzando i nuovi in malta di calce. In presenza della sporgenza tra il basamento e la muratura sovrastante potrà essere incastrata una o due file di mattoni cotti a impedire, ulteriormente, la risalita capillare dell'acqua.

Non sono ammessi rivestimenti superficiali tramite placcaggio per evitare sia soluzioni formali improprie sia l'impermeabilizzazione e quindi la mancanza di traspirabilità nella muratura.

Art. 18.1.2 - Interventi di completamento e sostituzione

Negli interventi di completamento e sostituzione, con materiali della edilizia contemporanea, si farà attenzione alla ricostruzione degli aspetti formali dell'attacco a terra. Dovrà così essere ben definito un basamento, dell'altezza di circa 80-100 cm dal filo strada, esclusivamente attraverso una sporgenza realizzata o con differente spessore di questo elemento rispetto alla muratura sovrastante o con l'ispessimento dell'intonaco. Il basamento potrà essere, altresì, realizzato in muratura portante di pietra lasciata a vista. In ogni caso potrà essere riproposto l'inserimento di una o due file di mattoni cotti a difesa dell'acqua di risalita. Non sono, invece, ammesse soluzioni che prevedono il rivestimento tramite placcaggio con lastre lapidee, o mattonelle di qualsiasi genere. Ne sono ammesse decorazioni con mattoni faccia vista, pietre o altro disposti in maniera casuale e sporadica sul fronte del basamento.

Sono ammessi rivestimenti in materiale lapideo formante una cortina di spessore minimo di 12 cm a protezione del basamento.

Nel caso di realizzazione di basamenti in intonaco, questo va impiegato a forte spessore per avere sufficiente resistenza antiurto; va inoltre realizzato con impasti a inerti e legante colorato perché non si evidenzino graffiature in profondità, con granulometria sufficientemente aperta per risultare traspirante e superficie scabra per differenziarsi dall'intonaco superiore.

Figura 1
Il basamento in pietra, la fila di mattoni con funzione di tagliamuro, e la muratura sovrastante in ladiri.

Figura 2
Il basamento con la fila di mattoni tagliamuro a vista

Art. 18.2 - PARAMENTO MURARIO

Le murature delle case di Elmas, "…tutte fabbricate a mattoni crudi...", sono realizzate secondo i canoni comuni (materiali, modalità, dimensioni e tessitura) a tutto il campidano.

L'elemento base, il mattone crudo (ladiri), ordito di testa con le sue dimensioni (10x20x40-50 cm), determina lo spessore della muratura (40 cm e più raramente 50 cm).

Quasi mai i mattoni sono disposti a "blocco", dove ad un ricorso con mattoni trasversali viene alternato un ricorso con mattoni longitudinali.

Tra le file di mattoni viene interposto uno strato di malta dello spessore di 1 cm.

Le zone d'angolo o di incrocio a T sono risolte, nel caso di mattoni disposti di testa, con mattoni ridotti a ¾ posti a giunti sfalsati per l'angolo e con due mattoni ridotti a ¾ per l'incrocio a T, nel caso di mattoni disposti a due teste con l'inserimento di due mattoni ridotti a ¾ per entrambi i casi della soluzione d'angolo o per l'incrocio a T.

Sono presenti anche soluzioni più recenti che vedono l'introduzione di mattoni cotti, negli angoli, opportunamente ammorsati ai mattoni crudi.

I tramezzi sono anch'essi in mattoni crudi, posti di piatto a definire lo spessore di 20 cm.

Art. 18.2.1 - Interventi di conservazione

Deve essere garantita la caratteristica di continuità tecnico costruttiva per evitare alterazioni fisiche che possano creare squilibri termo - igrometrici, al fine di garantire una durevolezza costruttiva e architettonica.

Per questo vanno esclusi materiali con caratteristiche fisiche e prestazioni termoigrometriche diverse da quelle dei materiali in opera (mattoni crudi, pietra, mattoni cotti). Lo stesso criterio va adottato per le malte nella costruzione muraria. Dovrà essere escluso il legante cementizio (impermeabile, acido, non coibente) a favore di malte di calce debolmente idraulica.

Art. 18.2.2 - Interventi di completamento e sostituzione

Negli edifici di completamento e sostituzione si otterranno caratteristiche di omogeneità privilegiando l'utilizzo di muratura portante di tamponatura.

Particolare attenzione va posta nella realizzazione di piattabande e cordoli di piano per garantire la continuità termo - igrometrica dei materiali. Per questo motivo si dovranno utilizzare protezioni esterne (tavelle, mattoni, ecc.) usate come casseforme a perdere.

Figura 3
La tessitura muraria in mattoni di ladiri. In evidenza le pietre porta intonaco

Art. 18.3 - INTONACI

Gli intonaci, interni ed esterni, devono garantire la "traspirabilità" del paramento murario, al fine di smaltire verso l'esterno l'eccesso di umidità accumulata nella muratura. Di conseguenza notevole importanza rivestirà la sua porosità per aumentare la superficie di scambio con l'aria. Per questi motivi sono da escludersi i leganti cementizi (per loro natura impermeabili), a favore di malte di calce, preferibilmente aerea o, in alternativa, debolmente idraulica. Si utilizzeranno preferibilmente intonaci colorati in pasta, nei colori delle terre. Per le gamme dei colori si rimanda al Titolo VII - Piano del colore.

Art. 18.3.1 - interventi di conservazione

L'intonaco tradizionale verrà realizzato a formare spessori minimi di tre centimetri, al fine di garantire l'effetto protettivo e traspirante menzionato, secondo le tre fasi consolidate: spruzzatura con malta "grassa" per assicurare l'ancoraggio al supporto (arricciatura), strato di pianamento con malta ad inerti di grana media per garantire leggerezza e porosità, strato finale eseguito con malta di sabbia fine, eventualmente colorato in pasta con ossidi delle terre.

In presenza di intonaci decorati, valutati di particolare pregio e fattura, l'intervento di consolidamento dovrà trovare soluzioni congrue con il permanere della decorazione.

Art. 18.3.2 - Interventi di completamento e sostituzione

Nel caso degli interventi di completamento e di sostituzione con tecniche di costruzione contemporanee è possibile l'uso di intonaci "premiscelati", a grana grossa per l'esterno, anche colorati in pasta con ossidi naturali delle terre.

Art. 18.4 - TINTEGGIATURE

Oltre a garantire una buona resistenza all'azione dell'acqua piovana, le tinteggiature adottate devono garantire: la traspirabilità, la stabilità della propria consistenza, l'aderenza al supporto, la durata del colore. Devono inoltre presentare caratteristiche coloristiche di "velatura": semi trasparenza, disomogeneità, riproponendo aspetti caratteristici dell'architettura tradizionale dell'edilizia di base. Sono pertanto da escludersi, sia per l'esterno come per l'interno, tinteggiature a base di resine epossidiche o poliuretaniche che non garantiscono una permeabilità al vapore adeguata.

Art. 18.4.1 - Interventi di conservazione

Sono invece compatibili, le tinteggiature tradizionali a base di latte di calce (preferibilmente) o le più recenti minerali a base di silicati con contenuti di resine non superiore al 3%. Sono compatibili anche le colorazioni ottenute attraverso la pigmentazione in pasta dell'intonaco di finitura, secondo le indicazioni del precedente art. 18.3.

Per le gamme dei colori si rimanda al Titolo VII - Piano del colore.

Art. 18.4.2 - Interventi di completamento e sostituzione

Sono utilizzabili, oltre che le tinteggiature del precedente articolo, le tinteggiature acriliche. Per la colorazione di elementi architettonici (cornicioni, capitelli, decori…) ricostruiti, per garantire una adeguata aderenza al supporto, possono essere utilizzate tinteggiature a base di resine. Sono compatibili anche le colorazioni ottenute attraverso la pigmentazione in pasta dell'intonaco di finitura, secondo le indicazioni del precedente art. 18.3.

Per le gamme dei colori si rimanda al Titolo VII - Piano del colore.

Art. 18.5 - PLUVIALI E CANALI DI GRONDA

I pluviali e i canali di gronda vanno considerati in fase progettuale come elementi caratterizzanti il disegno delle facciate ed indicati negli elaborati grafici. Per la progettazione si rimanda all'art. 37.

ART. 19 - MURI DI CINTA

Gli alti muri di recinzione delle corti, bucati esclusivamente in corrispondenza del portale, definiscono il carattere introverso dell'architettura della casa a corte.

La fondazioni e i basamenti seguono le logiche e le modalità indicate per le murature delle case. Il muro in elevazione, spesso poggiato su una o due file di mattoni cotti, a formare una risega e una barriera per la risalita capillare dell'acqua, è realizzato in mattoni crudi per lo spessore di 40-50 cm e una altezza totale solitamente superiore ai 3 m. Viene finito in sommità con delle tegole o degli elementi laterizi a protezione dell'azione delle acque meteoriche.

Le altezze dei muri pieni delle recinzioni e la loro finitura dovranno rispettare quanto indicato nei profili regolatori.

Sono assolutamente vietati manufatti in calcestruzzo prefabbricati.

Qualora esistano delle recinzioni in prefabbricati di calcestruzzo, qualsiasi intervento nel comparto interessato dovrà essere preceduto dalla sostituzione di questi elementi con murature chiuse ed intonacate, sempre nel rispetto dei profili regolatori.

Art. 19.1.1 - Interventi di conservazione

Dovranno essere recuperati i caratteri specifici dell'introversione e del rapporto tra lo spazio strada (larghezza) e i suoi confini, definiti dai muri dei recinti (altezza). Per questo motivo i muri dei recinti delle corti sono muri ciechi di altezza minima di 2,5m dal piano della strada. Caratterizzati da un attacco a terra ben definito, basamento più largo e fila di mattoni cotti in sommità, e la protezione della testata attraverso l'uso di coppi o mattoni cotti. I coppi verranno disposti longitudinalmente lungo la direzione del muro.

Art. 19.1.2 - Interventi di completamento e sostituzione

Dovranno essere recuperati i caratteri specifici dell'introversione e del rapporto tra lo spazio strada (larghezza) e i suoi confini, definiti dai muri dei recinti (altezza). Per questo motivo i muri dei recinti delle corti sono muri ciechi di altezza minima di 2,5m dal piano della strada. Caratterizzati da un attacco a terra ben definito, basamento più largo e fila di mattoni cotti in sommità, e la protezione della testata attraverso l'uso di coppi o mattoni cotti. I coppi verranno disposti longitudinalmente lungo la direzione del muro.

Figura 4
La protezione, in sommità, con l'uso di mattonelle cotte

Figura 5
La protezione, in sommità, con l'uso di mattoni e coppi posti in direzione longitudinale

ART. 20 - IL SISTEMA DELLE APERTURE

Si intende per sistema delle aperture l'insieme di tutte le bucature sulle murature esterne di qualunque tipo esse siano (portale, porte, finestre, ingressi, vetrine), del loro sistema di chiusura (portale, portoni, infissi, vetrine), protezione (grate), oscuramento e schermatura, dei loro decori (soglie, cornici, lesene, ecc.), nonché dell'insieme porta-finestra / balcone considerato come elemento caratterizzante l'affaccio su strada e definito da precisi rapporti dimensionali.

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni edilizie le finestre dovranno rispettare le proporzioni geometriche che prevedono un rapporto larghezza/altezza 1/1-1/2-2/3, con dimensioni larghezza 60-80 cm e altezza 60-150 cm. Le porte degli edifici a corte e le portefinestre dovranno rispettare le proporzioni geometriche che prevedono un rapporto larghezza/altezza: 1/2-1/2,5, con dimensioni larghezza 80-100 cm e altezza 1,80-2,20 m. Le porte degli edifici a "palattu" potranno raggiungere la larghezza di 1,20 m e altezza di 2,50 m e di 3,00 m nel caso di sovra luce. Nei prospetti interni alla corte e limitatamente al livello del piano terreno è consentito ampliare l'apertura delle porte sino alla larghezza massima di 2,00.

A garantire aspetti formali caratteristici dovranno essere rispettate distanze minime tra bucature contigue. Si dispone, quindi, che la distanza minima tra bucature contigue sia pari almeno ad una volta e mezzo la larghezza della maggiore tra le due, ad esclusione del portale.

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni edilizie per ciascun edificio è prospettata nella tav. 11 un'ipotesi di composizione dei prospetti con indicazione delle aperture.

Art. 20.1 - PORTALE

"*…sul confine tra spazio privato e spazio collettivo, si pone il portale*". L'importanza tipologica è sottolineata dalla predisposizione dei recinti domestici ad aprirsi esclusivamente attraverso il portale, definendo così il carattere introverso della casa a corte. In relazione all'orientamento della corte, alla sua disposizione rispetto alla strada, alla posizione dei fabbricati, il portale poteva essere inserito in un fabbricato oppure come punto singolare nella muratura del recinto.

Con l'evoluzione di questo modello e l'introduzione della tipologia a "palattu", si perse parte di questo carattere introverso per proiettare la casa verso l'esterno. Al portale rimase così il carattere di monumentalità e la funzione di accesso alla zona degli annessi, mentre l'accesso alla casa avveniva ormai direttamente dalla pubblica via.

In ogni caso il forte significato simbolico di questo elemento è sottolineato spesso dall'anno di costruzione e/o dalle insegne dell'artigiano, scolpite sulla chiave di volta, nonché dalle iniziali del proprietario, realizzate con dei rilievi in legno nel portale, caricando

così questo semplice elemento delle più importanti valenze simboliche ed espressive autorappresentative.

Dall'analisi dei pochi portali sopravissuti nel centro antico di Elmas (per processi di intasamento, per frazionamento ereditario, per inondazioni), vengono definite le caratteristiche geometriche e materiche di questo elemento:

Caratteristiche geometriche.

Le principali configurazioni geometriche sono: l'arco a tutto sesto e l'arco a tre centri per citare le più vecchie, l'arco composito, l'architrave sagomato e quello semplice (in elementi precostituiti prevalentemente in calcestruzzo a stampo) per citare le più recenti.

Caratteristiche materiche.

Il portale è realizzato in mattone cotto o conci squadrati in materiale lapideo (diffusa è la trachite) anche combinati tra loro. Gli elementi decorativi sono introdotti nei punti singolari della struttura (imposte, chiave, basamenti) attraverso lavorazioni del mattone o dei conci per disegnare capitelli, modanature, lesene ecc.

Gli elementi caratterizzanti sono: il basamento più largo dei sovrastanti piedritti (di solito realizzato con un blocco in materiale lapideo o in mattoni cotti), i piedritti, l'imposta, l'arco, la chiave, la trabeazione realizzati con elementi laterizi speciali a formare successioni di modanature a gola rovescia, a listello e a toro.

Le ante del portone sono realizzate con una semplice struttura intelaiata in tronchi di legno squadrato (della sezione di circa 7x7 cm), su cui vengono chiodate doghe, sempre in legno, della larghezza di 15-25 cm, disposte verticalmente o a spina di pesce. La porta pedonale veniva realizzata mediante bucatura di un'anta del portale. Solitamente incorniciata, presenta spesso fregi con le iniziali del padrone di casa nella parte superiore. Per simmetria nel disegno del portale viene riportata la cornice nell'altra anta del portale, ottenendo così una falsa porta.

Il portale spesso presenta una copertura a spiovente unico realizzata con struttura portante in legno, incannicciata a canne maestre, più raramente tavolato e manto di coppi sardi allettati con malta di terra e calce.

Art. 20.1.1 - Interventi di conservazione

I portali esistenti vanno restaurati. I portoni in legno vanno anch'essi restaurati e, nel caso fossero andati perduti, realizzati nuovi secondo le tecniche e le modalità originali.

Le aperture carraie sia di interventi di conservazione che di completamento o sostituzione, da realizzare nei muri di cinta o di attraversamento dei fabbricati a palazzotto fronte strada, dovranno essere realizzate secondo quanto definito al precedente art. 20.1. Le caratteristiche geometriche ammesse sono quelle dell'arco a tutto sesto e dell'arco a tre centri. I materiali da costruzione saranno quelli tradizionali: mattoni cotti, pietra lapidea (diffusa è la trachite) lavorata in conci.

Il portale dovrà essere sempre corredato da portone in legno a due ante, con caratteristiche tecnico costruttive tradizionali, munito di porta pedonale.

Non sono ammissibili aperture carraie di diverso tipo.

Non sono ammissibili soluzioni che prevedano l'uso di cancelli ad aria passante di qualsiasi tipo, materiale o foggia.

I citofoni o altre apparecchiature funzionali e tecnologiche, dovranno essere posizionati al riparo, nello spessore dello stipite o comunque nello spazio compreso tra il filo esterno dell'edificio ed il portone.

La buca delle lettere viene realizzata mediante una fenditura nel portone, mentre la cassetta verrà posizionata all'interno.

Art. 20.1.2 - Interventi di completamento e sostituzione

Negli interventi di completamento e sostituzione si adotteranno le stesse prescrizioni del precedente art. 20.1.1.

Figura 6 - Portale con arco a tutto sesto.

Figura 7 - Portale con arco a tre centri.

Figura 8 - La chiave di volta in pietra.

Figura 9 - Il batacchio.

Figura 10 - Il capitello di imposta.

Figura 11 - La trabeazione.

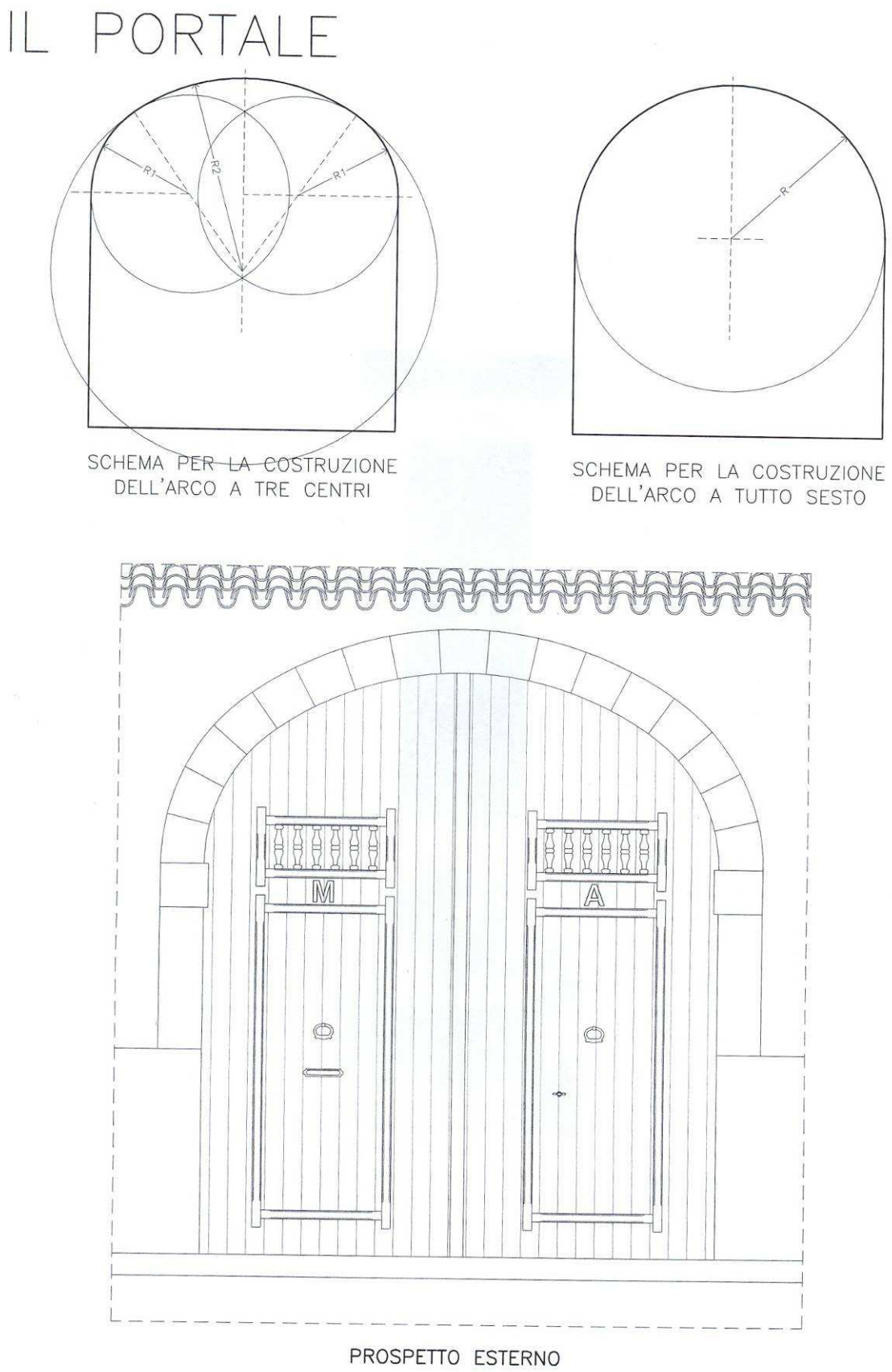

Figura 12 – Lo schema di costruzione del portale.

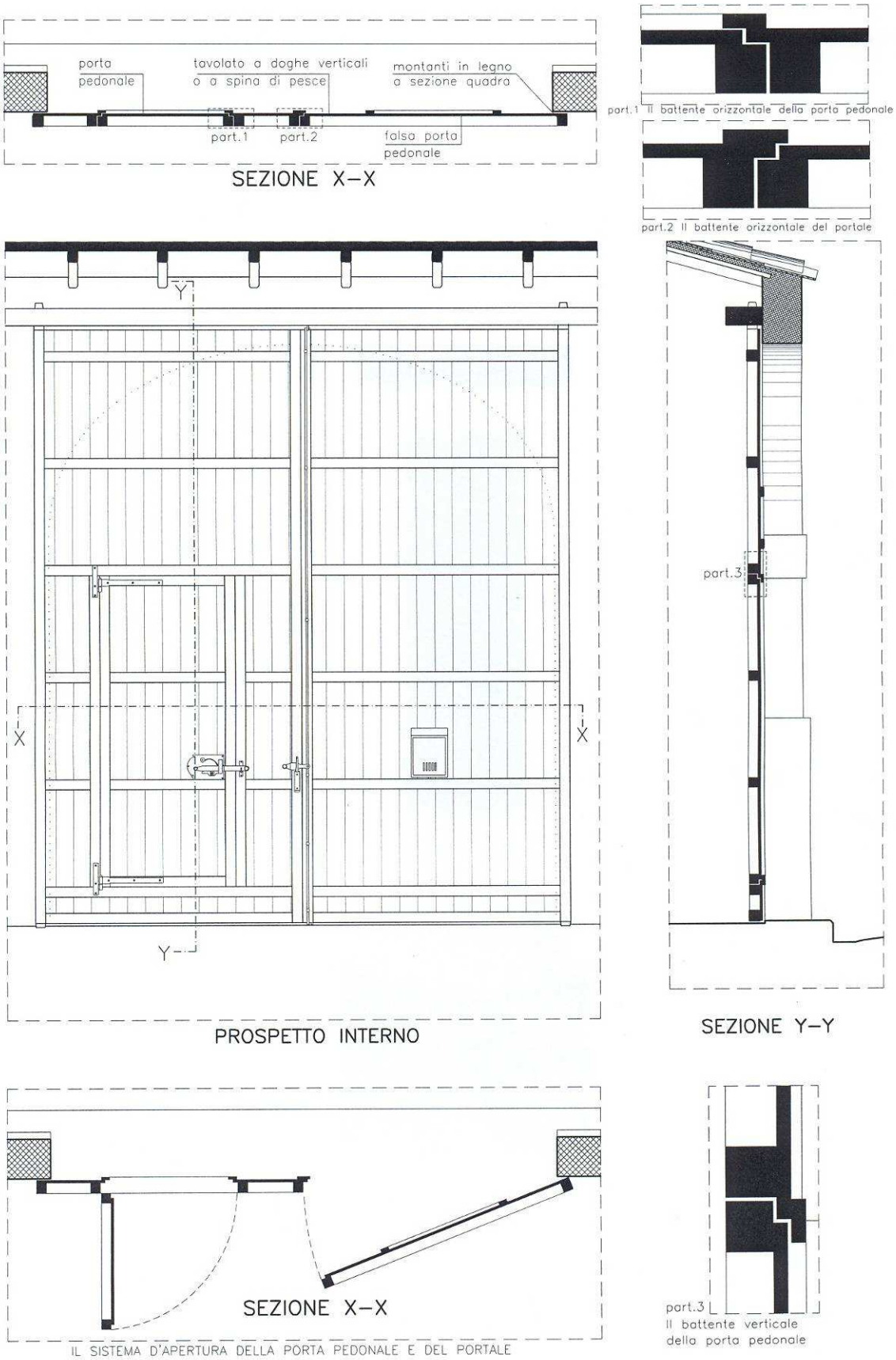

Figura 13 – Sistema di apertura del portale.

Art. 20.2 - PORTE E FINESTRE

Tra le diverse soluzioni una costante è lo sviluppo verticale delle bucature con rapporti altezza-larghezza molto snello. Per le porte-finestre il rapporto dimensionale è quello che vede l'altezza pari a circa due volte la larghezza. La forma della bucatura è prevalentemente rettangolare. Le varianti sono in relazione anche con la tecnologia costruttiva adottata. Nella forma più semplice la bucatura è architravata con un elemento ligneo, solitamente in ginepro. Raramente si introduce un arco di scarico, molto ribassato, in mattoni crudi. Con l'introduzione del palazzotto e l'affaccio diretto alla pubblica via, si introducono elementi costruttivi e decorativi a definire spallette e architravi ribassati in mattoni cotti lasciati a vista. La soglia viene quasi sempre realizzata con un unico elemento in materiale lapideo.

Al piano terra sono sempre presenti, per motivi di sicurezza, grate in ferro battuto lineare o lavorato, disposte a filo con la muratura.

Nel palazzotto, al piano primo viene introdotta la porta finestra, sempre con rapporto altezza-larghezza molto snello, con affaccio su balcone. Il balcone nasce solo in un secondo momento, con l'avvento del palazzotto e l'affaccio alla pubblica via, mentre è sconosciuto alla casa a corte. Le sue caratteristiche sono: la profondità ridotta per ridurre l'ingombro sulla strada ed evitare proiezioni d'ombra sul prospetto, risvolti laterali minimi per rapportarsi alla larghezza della porta-finestra, un basamento costituito da una sottile lastra lapidea sorretta da elementi metallici, in pietra o cementizi prefabbricati (più recentemente), una ringhiera metallica anch'essa lavorata nelle forme più diverse, da quelle lineari a quelle più complesse decorate da motivi floreali stilizzati.

Gli infissi, in legno, sono a una o due ante, a seconda della larghezza. Il sistema di oscuramento viene sempre risolto con gli scuretti interni, salvo qualche raro caso di persiane esterne. Le porte hanno il vetro nella parte alta, cosi come le finestre, mentre sono cieche (per motivi di sicurezza) alla base, dove dei pannelli in legno lavorati prendono il posto dei vetri.

Art. 20.2.1 - Interventi di conservazione

Oltre a quanto prescritto dal precedente art. 20.2, le aperture esistenti lungo la strada devono essere conservate se originali o riportate allo stato precedente interventi recenti.

Per i prospetti interni è possibile variare le aperture in funzione della sistemazione interna o per rispettare le norme igienico - sanitarie. Per questi motivi, in questi edifici, prima di procedere alla progettazione è necessaria un'indagine conoscitiva dei caratteri originali tipologici dell'opera.

A garantire aspetti formali caratteristici dovranno essere rispettate distanze minime tra bucature contigue. Si dispone, quindi, che la distanza minima tra bucature contigue sia pari almeno alla larghezza della maggiore tra le due.

Art. 20.2.2 - Interventi di completamento e sostituzione

Oltre a quanto prescritto dal precedente art. 20.2, nei nuovi edifici e nei casi di ristrutturazione parziale o totale le aperture dovranno rispettare le ampiezze minime indicate nelle norme del P.U.C.

Le bucature dovranno rispettare le proporzioni geometriche indicate all'art.20.

Nei piani seminterrati e nei locali sottotetto esistenti adibiti a sgombero od altro uso ammissibile, il rapporto tra altezza e larghezza nelle aperture può essere ridotto a 1, posizionando le aperture nei prospetti interni al lotto, solo in casi eccezionali di dimostrata impossibilità tali aperture potranno essere posizionate lungo strada diminuendo al minimo il numero e la dimensione. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia le aperture dei locali sottotetto non abitabili adibiti a sgombero od altro uso ammissibile dovranno essere integrate nella copertura evitando abbaini e terrazze a tasca.

Figura 14 – Porta di ingresso sulla strada.

Figura 15 – Finestra decorata.

Figura 16 – La protezione con le grate.

Figura 17 – Bucature di locali strumentali.

Figura 18 – Bucature di locali strumentali.

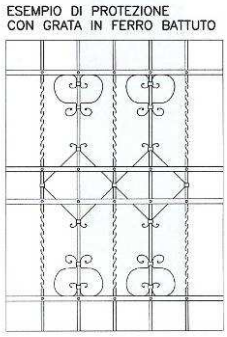

Figura 19 - Grata in ferro battuto.

Art. 20.3 - INFISSI

L'infisso a vetri, delle finestre e delle porte-finestre, è costituito da un telaio fisso collocato mediamente al centro dello spessore della muratura e da due ante a volata in legno.

Il legno è il materiale da utilizzare, nelle sue diverse essenze e finiture superficiali di colore.

Art. 20.3.1 - Interventi di conservazione

Si richiede il rilievo puntuale (grafico e fotografico) dell'infisso per proporne il suo recupero o la sua sostituzione, garantendo:

a. la conservazione delle caratteristiche formali e geometrico - dimensionali dell'edilizia locale.

   I telai degli infissi sono a vetri nel caso delle finestre, con l'eventuale innesto di un traverso orizzontale, a vetri superiori e opachi nella parte inferiore, nel caso di porte finestre, per evitare il rischio di pericolose rotture di vetri all'altezza dei piedi.

b. la durevolezza e la resistenza meccanica dei suoi componenti
c. la tenuta all'acqua
d. la tenuta all'aria

Art. 20.3.2 - Interventi di completamento e sostituzione

Nei nuovi edifici e nei casi di ristrutturazione parziale o totale gli infissi dovranno rispettare le prescrizioni di cui ai precedenti artt. 20.3, 20.3.1 per quanto attiene alle caratteristiche formali e dimensionali, alla durevolezza, alla tenuta all'acqua e all'aria.

Figura 20 – Finestra.

Figura 21 – Finestra e grata di protezione.

Figura 22 – Portafinestra

Figura 23 – Porta di ingresso.

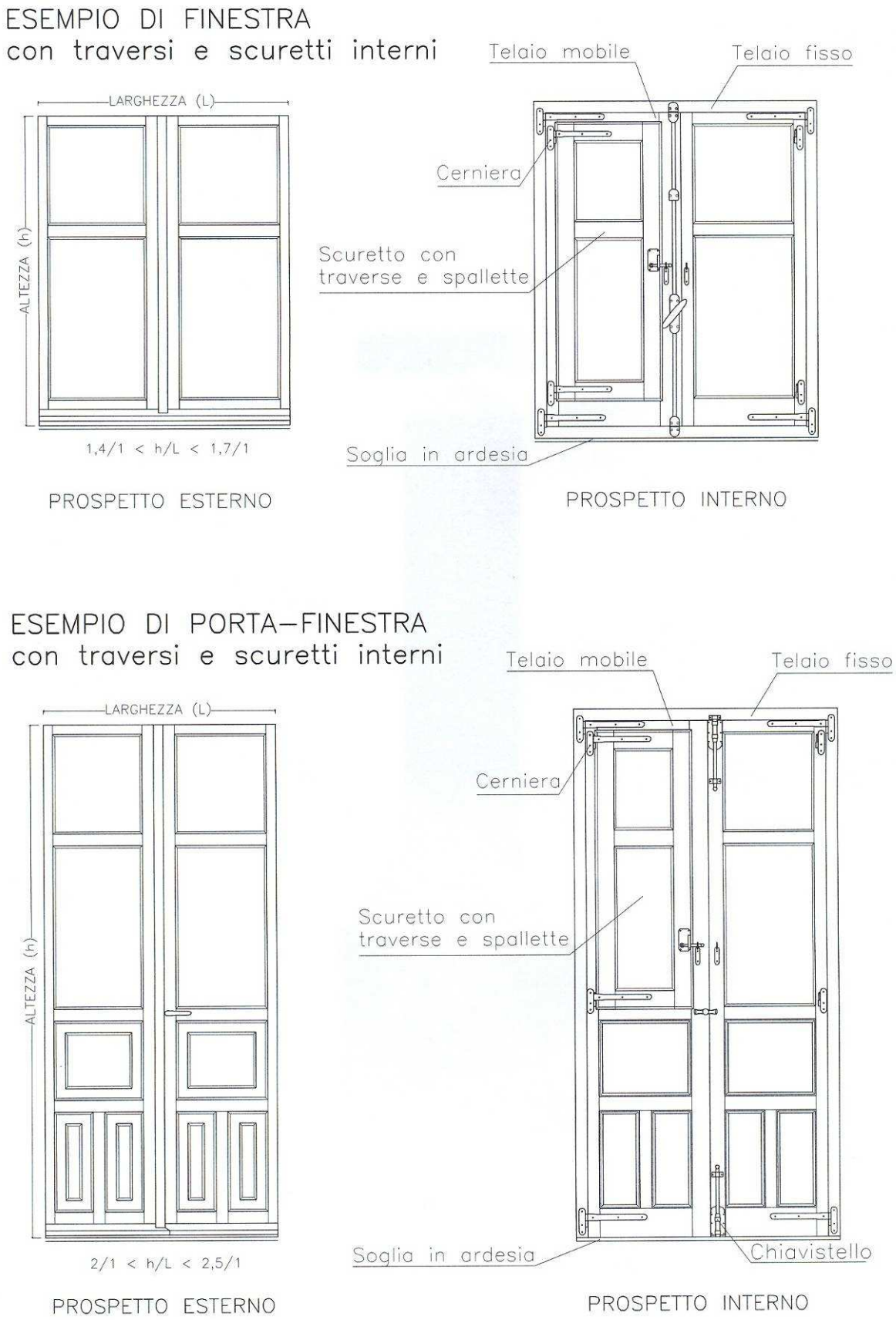

Figura 24 – Esempi dell'intelaiatura di finestra e portafinestra.

Art. 20.4 - SISTEMI DI SCHERMATURA ED OSCURAMENTO

Esistono due sistemi tradizionali:

a. lo scuretto interno, più arcaico, legato alla tipologia della casa introversa
b. la persiana, più recente, legato alla tipologia della casa affacciata sulla pubblica via

Lo scuretto interno ha la funzione di oscuramento totale degli ambienti. La persiana ha la funzione di protezione dall'eccessivo irraggiamento solare e di protezione dalle intemperie, mantiene comunque la circolazione dell'aria. Per poter garantire l'apertura all'interno dell'ingombro della ringhiera, nei balconi, si ricorre alla soluzione a libro nella parte inferiore, che diventa così completamente autonoma dalla parte superiore.

Lo scuretto interno, la persiana e l'infisso vanno realizzati nello stesso materiale: il legno.

Nel caso delle persiane, particolare cura dovrà essere posta ai problemi di eventuali interferenze reciproche nell'apertura di elementi appartenenti a finestre diverse poste a distanza ravvicinata. Per questo motivo e per garantire aspetti formali caratteristici, sarà obbligatorio che vengano rispettate distanze minime tra bucature contigue nella generalità dei casi. Si dispone quindi che la distanza minima tra bucature contigue sia pari almeno alla larghezza maggiore delle due.

Le persiane dovranno essere sempre munite di fermo/i di bloccaggio alle pareti esterne.

Art. 20.4.1 - Interventi di conservazione

Si richiede il rilievo puntuale (grafico e fotografico) del sistema di oscuramento e/o schermatura per proporne il suo recupero o la sua sostituzione.

Art. 20.4.2 - Interventi di completamento e sostituzione

Nei nuovi edifici e nei casi di ristrutturazione parziale o totale gli infissi dovranno rispettare le prescrizioni di cui al precedente art. 20.4.

Art. 20.5 - SISTEMA SOGLIA - INFISSO - CORNICE

Sia negli interventi di conservazione che di completamento e sostituzione dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni.

La lastra della soglia, in materiale lapideo, deve essere incastrata lateralmente nella muratura per alcuni centimetri e, in presenza di cornici laterali, fino a garantirne l'appoggio.

Nei bancali delle finestre vanno previste soluzioni di dettaglio (geometriche e/o tecniche) tali da evitare lo sgrondo dell'acqua lungo le pareti laterali.

Particolare cura va posta all'attacco tra telaio fisso e cornici laterali ai fini della protezione dall'acqua.

Per bancali e soglie sono da privilegiare le pietre naturali nonché i materiali dell'edilizia tradizionale.

Figura 25 – Oscuramento con scuretti interni.

Figura 26 – Oscuramento con persiane esterne.

Figura 27 – Oscuramento con scuretti interni.

Figura 28 – Oscuramento con persiane esterne.

Art. 20.6 - BALCONI

Gli aspetti caratterizzanti e riconoscibili di tale apparecchiatura presenteranno:

a. la piccola sporgenza del balcone per non creare eccessive proiezioni d'ombra sulla facciata.
b. i risvolti laterali ridotti al minimo per dare alla lunghezza del balcone un rapporto proporzionato con la dimensione della porta-finestra.

c. la lastra sottile che generalmente costituisce il piano di calpestio, in materiale lapideo, incastrata sotto le spalle della porta-finestra, con profilo sagomato sui tre lati a rimarcare la snellezza del sistema. Tale sagomatura trova spesso continuità nella forma e nella posizione della cornice marcapiano. I sostegni della lastra sono di diverso tipo e di diversa forma. Da quelli snelli in ferro semplice o lavorato a quelli lapidei sagomati e decorati a quelli più recenti in calcestruzzo armato con decorazioni che emulano quelle degli elementi lapidei.
d. la ringhiera metallica, semplice o lavorata nelle forme più diverse, da quelle lineari a quelle più complesse decorate da motivi floreali stilizzati, in ogni caso con il massimo effetto di trasparenza.

Art. 20.6.1 - Interventi di conservazione

Si richiede il rilievo puntuale (grafico e fotografico) di tale sistema per proporne il suo recupero se originale o riportarlo allo stato precedente interventi recenti ripristinando gli originari caratteri costruttivi e formali.

Le lastre a sbalzo esistenti, così come gli altri elementi originali, vanno conservati e reimpiegati previa verifica dello stato di conservazione e conseguenti interventi di riparazione e trattamento superficiale.

Art. 20.6.2 - Interventi di completamento e sostituzione

Le possibilità costruttive congruenti sono:

a. lastra in pietra naturale, a sbalzo, sul prospetto, per non più di 50 cm poggiata su supporto realizzato da semplice allargamento della cornice marcapiano in corrispondenza di tale elemento. Spessore della lastra di almeno 3 cm, corredata da scanalature gocciolatoio.
b. lastra in pietra naturale a sbalzo sul prospetto, per non più di 50 cm, poggiata su supporto realizzato con mensole in ferro, materiale lapideo o calcestruzzo armato. Spessore della lastra di almeno 4 cm, corredata da scanalature gocciolatoio.

Nel caso di prospetti su pubblica via mancante di marciapiede, e per balconi che distino dal piano stradale per meno di 4 metri dovrà essere ridotta la sporgenza a 12-15 cm.

La lastra non deve essere pavimentata perché funge da pavimento finito. Nel caso di lastre appoggiate su mensole, queste ultime vanno sempre collegate da un elemento metallico di irrigidimento. Negli interventi di completamento e sostituzione, nel caso in cui si preveda di realizzare lo sbalzo con semplice allargamento della cornice o con aggetto del solaio in calcestruzzo armato, si dovrà prevedere di contenere lo spessore del pacchetto soletta/lastra in 17 cm evitando così soluzioni formali non congrue alle caratteristiche di leggerezza visiva di tale elemento.

Le ringhiere verranno collocate a filo interno rispetto al margine della soletta del balcone, riproponendo la semplicità e la trasparenza del disegno geometrico tradizionale. Tutti gli elementi metallici (ringhiere, mensole), dovranno essere adeguatamente protetti dai fenomeni di ossidazione, e verniciati in superficie con colori a scelta dal campionario di cui al Titolo VII - Piano del colore.

Non sono ammesse tipologie di affaccio su strada diverse da quelle indicate. In particolare non sono ammesse soluzioni con rientranze delle murature dei fabbricati o parapetti ciechi in muratura.

Nel caso di balconi su cortile interno, non visibili da spazi pubblici, saranno possibili eventuali tipologie a ballatoio da concordare con l'ufficio tecnico del comune, sempre che vengano seguite come linee guida le indicazioni precedenti.

Art. 20.7 - SISTEMA PORTA-FINESTRA/BALCONE

La tipologia di questo sistema, pur nelle sue varianti, presenta caratteri ben definiti e riconoscibili:

a. semplici cornici di bordo, più raramente decorate.
b. balcone poco profondo e con risvolti laterali minimi rispetto alla larghezza della porta-finestra.
c. profilo sottile della lastra costituente il balcone (in materiale lapideo).
d. porta-finestra con rapporto altezza/larghezza molto snello.
e. posizione della porta-finestra nello spessore del muro rispetto al filo esterno.
f. protezione esterna generalmente realizzata con persiana in legno a stecche.

Tutti questi elementi sono costitutivi e caratterizzanti questo apparecchio costruttivo. La conservazione/riproposizione di queste componenti strutturali e formali e dei loro reciproci rapporti è una condizione indispensabile per evitare una diminuzione delle prestazioni funzionali ed una perdita dell'equilibrio compositivo e della resa espressiva complessivi.

Art. 20.7.1 - Interventi di conservazione

I sistemi porta-finestra/balcone esistenti dovranno essere conservati se originali o riportati allo stato precedente interventi recenti.

La conservazione di queste componenti strutturali e formali, dovrà tenere conto di quanto indicato al precedente art. 20.3 e seguenti, e all'art. 20.6 e seguenti per quanto attiene le specifiche sui balconi.

Art. 20.7.2 - Interventi di completamento e sostituzione

I sistemi porta-finestra/balcone potranno essere riproposti per l'affaccio sulla pubblica via e per l'affaccio sulle corti interne.

Tale riproposizione dovrà tenere conto di quanto indicato al precedente art. 20.3 e seguenti, e all'art. 20.6 e seguenti per quanto attiene le specifiche sui balconi.

Figura 29 – Semplice affaccio su strada, Parapetto in ferro battuto, Lastra su mensole in ferro.

Figura 30 – Balcone sporgente su strada, Parapetto in metallo a stampo, Lastra su mensole in ferro.

Figura 31 – Balcone sporgente su strada, Parapetto in ferro battuto, Lastra su mensole in cls.

Art. 20.8 - INGRESSI E VETRINE

Degli ingressi pedonali verso la corte si è già detto nell'art. 20.1 del portale.

Per l'ingresso pedonale negli edifici a palazzotto prospicienti la pubblica via dovrà essere rispettato, cosi come per le porte-finestre, un rapporto di snellezza pari a 2/1, 2,5/1. La porta di ingresso, ad una o due ante, dovrà essere realizzata esclusivamente in legno secondo le fogge di lavorazione tipiche.

Nel caso di negozi, la distribuzione delle aperture dovrà essere rapportata alle caratteristiche tipologiche dell'edificio. Le dimensioni geometriche andranno relazionate al disegno complessivo della facciata, tenendo, come criterio generale, un rapporto di snellezza maggiore di 1.

Art. 20.8.1 - I materiali, le insegne

Le aperture delle vetrine potranno essere definite formalmente attraverso la protezione dei bordi e degli stipiti con materiali idonei (mattoni cotti, pietra lapidea). Il materiale con cui verrà definita la cornice dovrà essere scelto in relazione alla soluzione prevista per il basamento, curandone e coordinandone il disegno e i dettagli. Il disegno della cornice nella parte superiore delle aperture deve tener conto di un idoneo spazio per l'inserimento delle insegne. Le insegne dovranno inserirsi nello spazio al di sopra delle vetrine con dimensioni di larghezza pari a quella della vetrina stessa.

Gli infissi saranno in legno e vetro.

Art. 20.8.2 - Chiusure e protezioni

Sono consentite serrande avvolgibili nella sola versione a maglie aperte, in ferro zincato preverniciato o elettrocolorato, dello stesso colore degli infissi o delle opere in ferro.

Art. 20.9 - CORNICI

Le cornici contornano le bucature delle facciate su strada costituendo un apparecchio costruttivo di forte connotato simbolico, rappresentativo del nuovo modello di estroversione e autorappresentanza dell'affaccio su strada. Tale apparato decorativo accentua la verticalità delle aperture snelle. Esistono diversi modelli, dal più semplice realizzato in mattoni cotti a formare una piatta risega in rilievo intonacata, alle elaborazioni di intreccio dei mattoni cotti lasciati a vista, alle cornici decorate con rasatura in malta di calce attraverso contro-sagome in legno. L'architrave, e quindi la cornice, può essere ad arco ribassato o a piattabanda.

La conservazione/riproposizione di questi elementi decorativi, nelle forme e nei modi dell'architettura delle case a palazzotto, è un presupposto formale indispensabile per garantire la composizione e la resa espressiva dell'affaccio su strada.

Figura 32 – Il chiaro scuro viene realizzato con l'apparecchiatura costruttiva

Figura 33 – Cornici elaborate a motivi floreali

Figura 34 – Il chiaro scuro viene realizzato con l'apparecchiatura costruttiva

Figura 35 – Semplice apparecchiatura costruttiva a vista

Figura 36 – In evidenza la lesena e la piattabanda in mattoni cotti

Figura 37 – Il chiaro scuro viene realizzato con l'apparecchiatura costruttiva

ART. 21 - ATTACCO TETTO-MURATURA

L'attacco del tetto alla muratura presenta problematiche funzionali risolvibili con modalità differenti. Tali soluzioni caratterizzano formalmente i prospetti degli edifici.

La corretta esecuzione di questo elemento è di fondamentale importanza per lo smaltimento delle acque meteoriche (infiltrazioni) e per la protezione della muratura della facciata.

Importanti sono gli ancoraggi degli elementi lignei nel muro. Particolare attenzione si pone all'aerazione di questi per evitare la marcescenza, o all'ancoraggio attraverso chiavi in legno o metallo per contenere sforzi di trazione dannosi per le murature.

In generale due sono le soluzioni di attacco tetto-muratura che definiscono altrettanti modi di smaltimento delle acque meteoriche:

- attraverso tegole sporgenti dal filo del muro;
- attraverso un canale di gronda contenuto all'interno del cornicione di coronamento (tipico degli edifici a palazzotto prospicienti la pubblica via).

Queste due soluzioni sono connesse alla tipologia dell'edificio: all'interno della corte nel primo caso e prospiciente la strada nel secondo.

Nel caso di sporgenza delle tegole, questa può avvenire secondo differenti modalità:

- prolungando semplicemente i coppi che formano i canali per circa 20 cm oltre il filo della muratura

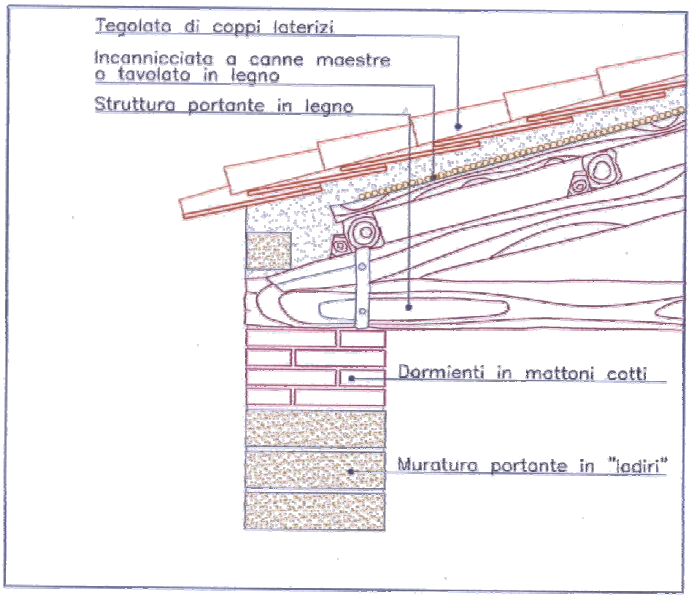

Figura 38 – Sezione attacco tetto-muratura

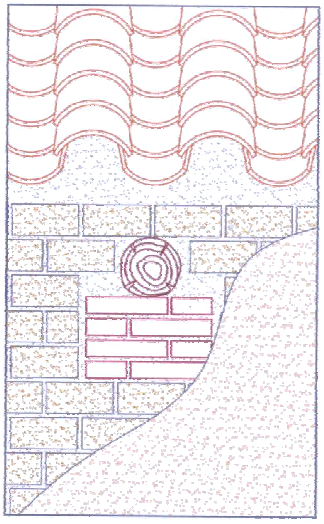

Figura 39 – Prospetto attacco tetto-muratura

- realizzando una o più file di coppi aggettanti, disposti con la concavità rivolta verso il basso, a realizzare una mensola sulla quale il manto di tegole possa sporgersi ulteriormente. Lo spazio tra le tegole è riempito con malta di terra e calce. Con questa soluzione si realizzano sporgenze di circa 40 cm.

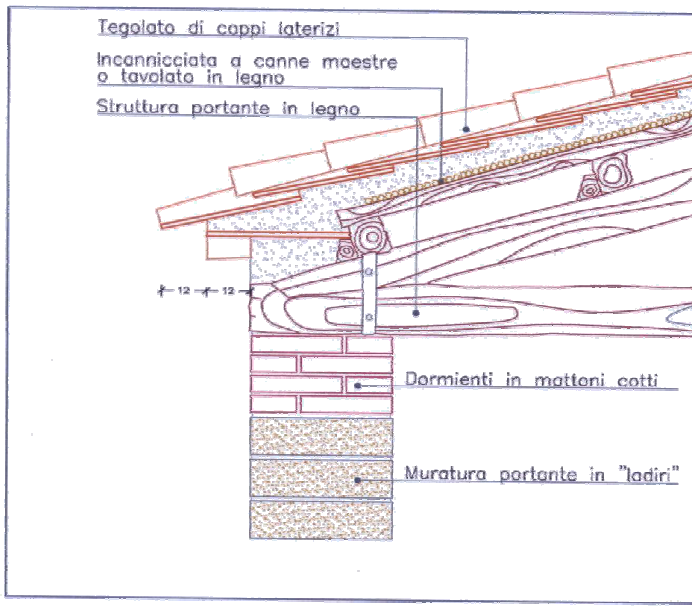

Figura 40 – Sezione attacco tetto-muratura

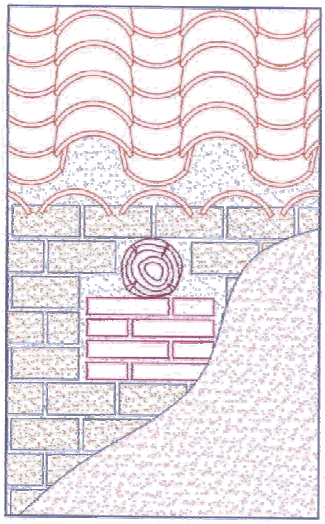

Figura 41 – Prospetto attacco tetto-muratura

- realizzando una o più file di mattoni cotti aggettanti, a realizzare una mensola sulla quale il manto di tegole possa sporgersi ulteriormente.

Oppure realizzando l'aggetto prolungando oltre lo spessore della muratura gli elementi dell'orditura secondaria. Caso consentito per i soli locali annessi all'abitazione.

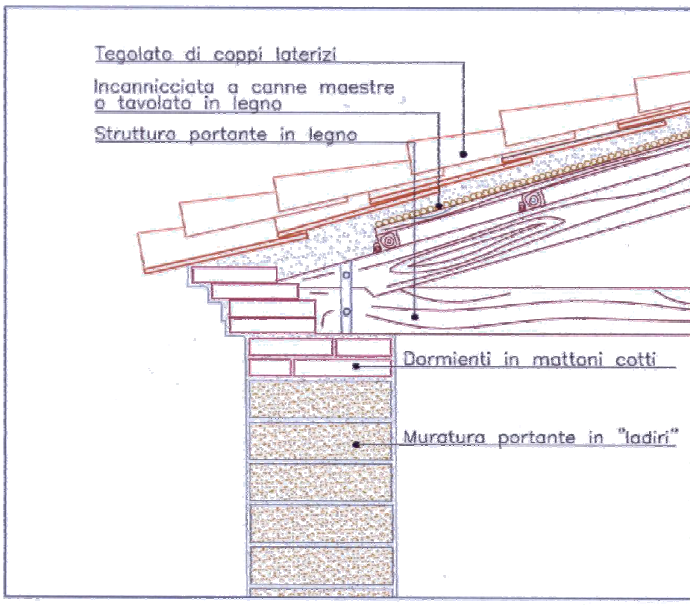

Figura 42 – Sezione attacco tetto-muratura

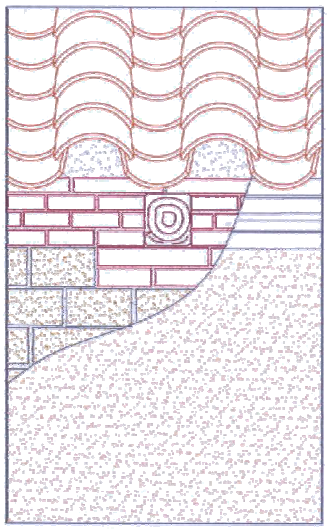

Figura 43 – Prospetto attacco tetto-muratura

Nel caso di prospetto prospiciente la pubblica via l'attacco tetto-muratura è risolto con cornicione e muretto d'attico. Il cornicione viene realizzato in elementi laterizi lavorati, modanati, disposti a sporgere sul filo del prospetto.

Più spesso il cornicione è rifinito con modanature di malta riportate con sagome a mano. Sia il cornicione che il muretto d'attico vengono protetti superiormente, rispettivamente, da mattonelle in ceramica e mattoni cotti.

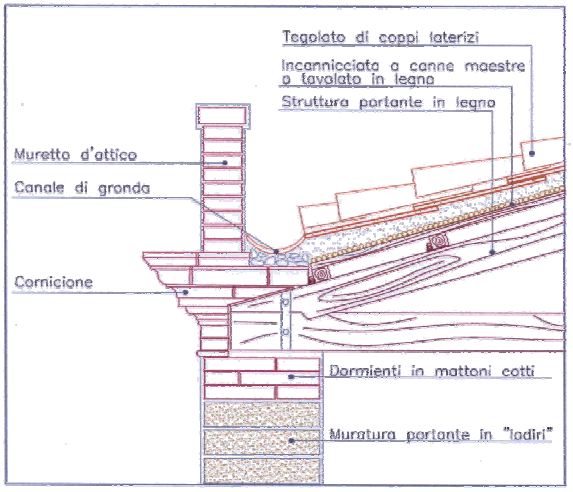

Figura 44 – Sezione attacco tetto-muratura

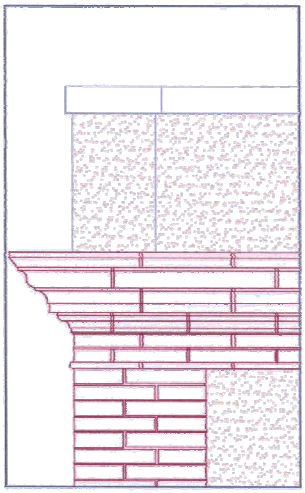

Figura 45 – Prospetto attacco tetto-muratura

Il canale di gronda è ricavato all'interno, nello spessore del cornicione e convoglia le acque raccolte, attraverso un coppo, ad un imbuto in latta per poi smaltirla attraverso un pluviale anch'esso in latta.

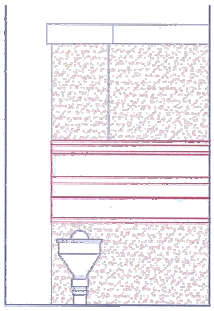

Figura 46 – Prospetto attacco tetto-muratura

Art. 21.1.1 - Interventi di conservazione

Nel caso di interventi di conservazione sarà necessario, dopo una attenta analisi del modello riscontrato, il ripristino funzionale e formale dell'attacco-tetto muratura secondo le indicazioni di cui all'art. 21.

I cornicioni, dovranno essere protetti superiormente con lastra in materiale lapideo del tipo utilizzato per le soglie o con mattonelle e mattoni cotti. Sono invece da evitarsi soluzioni con scossaline metalliche di qualsiasi tipo e foggia.

Nei modelli ad aggetto adottati per gli edifici interni alla corte, dovrà essere introdotta l'innovazione della gronda come elemento per la raccolta delle acque piovane evitando così stillicidi e fenomeni di deterioramento precoce delle facciate. La gronda, con sezione a semicerchio, così come i pluviali, sarà realizzata in rame. Sono da escludersi altri materiali e

altre fogge diverse da quelle a semicerchio sconosciute nell'edilizia tradizionale. Per le prescrizioni su gronde e pluviali vedasi l'art. 37.

Art. 21.1.2 - Interventi di completamento e sostituzione

Nel caso di interventi di completamento e sostituzione si farà riferimento ai modelli elencati nel precedente art. 21. Con le diverse tipologie di aggetto per gli edifici interni alle corti, con il modello a cornicione per gli edifici prospicienti la pubblica via. I cornicioni, dovranno essere protetti superiormente con lastra in materiale lapideo del tipo utilizzato per le soglie o con mattonelle e mattoni cotti. Sono invece da evitarsi soluzioni con scossaline metalliche di qualsiasi tipo e foggia.

Nei modelli ad aggetto adottati per gli edifici interni alla corte, dovrà essere introdotta l'innovazione della gronda come elemento per la raccolta delle acque piovane evitando così stillicidi e fenomeni di deterioramento precoce delle facciate. La gronda, così come i pluviali, sarà realizzata in rame con sezione a semicerchio. Sono da escludersi altri materiali e altre fogge diverse da quelle a semicerchio sconosciute nell'edilizia tradizionale. Per le prescrizioni su gronde e pluviali vedasi l'art. 37.

Nel caso di cornicione, l'acqua raccolta nel canale interno al cornicione verrà convogliata a mezzo di una tegola in coppo, disposta a formare un canale, verso l'imbuto a "bicchiere" e, quindi, su un pluviale sempre in rame. Vedasi l'art. 37.

Figura 47 – Sporgenza con semplice prolungamento dei coppi canale

Figura 48 – Sporgenza realizzata con una o più file di coppi aggettanti

Figura 49 – Sporgenza realizzata con una o più file di mattoni cotti aggettanti

Figura 50 – Cornicione e muretto d'attico nell'affaccio sulla pubblica via

ART. 22 - COPERTURE

Le coperture dei tetti, realizzate con manto di coppi sardi, rappresentano un elemento caratterizzante.

L'importanza funzionale (proteggere la casa dalle intemperie) è affidata a tecniche collaudate.

La forma, a una o due falde, presenta non rare soluzioni a padiglione, per risolvere problemi d'angolo.

La struttura portante viene realizzata in travi, di legno di castagno, per piccole luci da coprire, o da capriate per luci più grandi.

In ogni caso l'appoggio è su mattoni cotti per ridurre l'effetto del punzonamento.

L'orditura secondaria viene realizzata con arcarecci in castagno e travicelli in ginepro.

L'impalcato viene realizzato con incannicciata a canne maestre parallele all'orditura principale e sovrastante sottofondo di malta di fango e calce. In casi più recenti un tavolato prende il posto dell'incannicciata. Il manto di copertura è realizzato con un tegolato di coppi laterizi del tipo sardo.

Art. 22.1.1 - Interventi di conservazione

Oltre a garantire le prescrizioni di cui al precedente art. 22, gli interventi di conservazione devono contemplare l'attenta analisi del sistema portante ad intelaiatura in legno, dell'impalcato e del tegolato superiore. Sarà quindi necessario verificare le caratteristiche portanti della struttura lignea e se necessario sostituire le parti ammalorate con delle nuove, compatibili per materiale e forma, o integrare con l'inserimento di nuovi elementi. L'impalcato ammalorato può essere sostituito da una nuova incannicciata a canne maestre. E' anche possibile la sua sostituzione con un nuovo impalcato in legno. Dovranno comunque essere garantiti: l'isolamento termico, l'impermeabilità all'acqua piovana, la traspirabilità dell'intero sistema. Le tegole esistenti vanno conservate previa rimozione, verifica di consistenza e qualità, successivo rimontaggio, eventualmente valutando l'integrazione con tegole nuove utilizzate di preferenza a formare i canali.

Art. 22.1.2 - Interventi di completamento e sostituzione

Nel caso in cui si vogliano adottare tecniche e materiali tradizionali si farà riferimento ai precedenti artt. 22 e 22.1.1. Potranno essere adottati anche sistemi che prevedono l'utilizzo di solai in latero-cemento salvo che gli aspetti formali siano quelli indicati all'art. 21, per quanto riguarda l'attacco tetto – muratura, e quelli indicati dai precedenti artt. 22 e 22.1.1 per quanto riguarda la forma del tetto e il manto di copertura.

Figura 51 – Particolare della sporgenza laterale, a protezione della facciata, realizzata con l'uso di coppi aggettanti

Figura 52 – Il sistema di ventilazione del tetto con l'uso dei coppi

ART. 23 - SOLAI

Quelli tradizionali sono realizzati con struttura portante a semplice orditura di travi in legno. Il legno più diffuso è il castagno e il ginepro. Le lunghezze massime delle travi in legno definivano il modulo delle camere e quindi la distanza tra i muri portanti. Le travi vengono alloggiate all'interno del muro, spesso appoggiate su un fondo resistente di mattone cotto. Si trovano anche soluzioni nelle quali la trave arriva all'esterno del muro per realizzare una chiave lignea o metallica utile a contenere le spinte sui muri.

L'impalcato è costituito da tavole di larghezza variabile (da 15 a 30 cm) dello spessore di 3 cm circa spesso incastrate a maschio e femmina e comunque ordite in direzione ortogonale all'impalcato

Art. 23.1.1 - Interventi di conservazione

Oltre a garantire le prescrizioni di cui al precedente art. 23, gli interventi di conservazione devono contemplare l'attenta analisi del sistema portante ad intelaiatura in legno e dell'impalcato superiore. Sarà quindi necessario verificare le caratteristiche portanti della struttura lignea e se necessario sostituire le parti ammalorate con delle nuove, compatibili per materiale e forma, o integrare con l'inserimento di nuovi elementi. L'impalcato ammalorato, può essere sostituito. Dovranno comunque essere garantito l'isolamento acustico.

Art. 23.1.2 - Interventi di completamento e sostituzione

Nel caso in cui si vogliano adottare tecniche e materiali tradizionali si farà riferimento ai precedenti artt. 23 e 23.1. Potranno essere adottati anche sistemi che prevedono l'utilizzo di solai in latero - cemento.

ART. 24 - LOGGIATI

Il loggiato, o "lolla", è l'elemento caratterizzante la casa campidanese. Funzionalmente filtro tra la casa e la corte svolge l'importante ruolo di regolatore climatico.

Viene realizzato con una serie di arcate il cui passo o modulo è definito dagli archi a tutto sesto o archi a tre centri.

I pilastri a sezione quadrata sono realizzati in mattoni cotti, secondo gli stessi principi già visti: basamento (più largo del piedritto sovrastante), piedritto, capitello e chiave. Semplici sono i decori dei punti singolari dei pilastri, realizzati attraverso la lavorazione dei mattoni cotti. Più arcaica, ma rara, e la soluzione architravata.

Il solaio presenta una struttura portante lignea ad arcarecci e travicelli, sovrastante incannicciata e manto di coppi sardi alettato con malta di terra e calce.

Figura 53 – Una lolla "arcaica", con pilastri in mattoni intonacati, travature in legno e sovrastante incannicciata.

Figura 54 – Una lolla ad archi ribassati e capitelli, con pilastri in mattoni intonacati, travature in legno e sovrastante incannicciata.

Sia gli interventi di conservazione che di completamento e sostituzione dovranno fare ricorso a queste indicazioni per riproporre il loggiato.

Sono consentite, all'interno dei lotti, costruzioni di loggiati aperti su almeno un lato, di altezza massima alla linea di gronda di 2,50 m e minima di 2,00 m e profondità di 3,00 m.

Art. 24.1.1 - Interventi di conservazione

Devono contemplare l'attenta analisi del sistema portante ad intelaiatura in legno, dell'impalcato e del tegolato superiore. Sarà quindi necessario verificare le caratteristiche portanti della struttura lignea e se necessario sostituire le parti ammalorate con delle nuove, compatibili per materiale e forma, o integrare con l'inserimento di nuovi elementi. L'impalcato ammalorato, può essere sostituito da una nuova incannicciata a canne maestre. E' anche possibile la sua sostituzione con un nuovo impalcato in legno. Dovranno comunque essere garantita l'impermeabilità all'acqua piovana. Le tegole esistenti vanno conservate previa rimozione, verifica di consistenza e qualità, successivo rimontaggio, eventualmente valutando l'integrazione con tegole nuove utilizzate di preferenza a formare i canali.

Le parti in elevazione, in semplici pilastri o in pilastri ed arcate dovranno essere recuperate funzionalmente e formalmente secondo quanto rilevato graficamente e fotograficamente.

Art. 24.1.2 - Interventi di completamento e sostituzione

I loggiati nelle operazioni di completamento e sostituzione dovranno seguire le logiche degli interventi di conservazione. Si dovranno quindi adottare pilastri semplici da realizzarsi in mattoni cotti a vista o mattone intonacato, con l'allargamento inferiore a formare il basamento e sovrastante semplice capitello a sostenere le arcate o direttamente l'architrave in legno nel caso si adotti il modello più arcaico. La struttura portante sarà in legno e l'impalcato ad incannicciata a canne maestre o tavolato. Il tutto finito superiormente con una adeguata impermeabilizzazione e il manto di copertura in coppi alettato con malta di calce.

ART. 25 - SCALE

Le scale sono realizzate in muratura, voltate a "collo d'oca" per garantire soli sforzi di compressione sui materiali adottati. La "struttura portante" viene spesso realizzata con mattoni cotti o mattonelle poste di testa l'una contro l'altra.

L'andamento planimetrico è rettilineo e ad una rampa, raramente a due rampe. Le scale si trovano all'interno della casa spesso alloggiate in un vano apposito. Sono rarissimi i casi di scale esterne e in questo caso destinate al primo piano di locali annessi all'abitazione.

Lo strato di usura viene realizzato in materiale lapideo (diffusa è l'ardesia) oppure con mattonelle in terracotta.

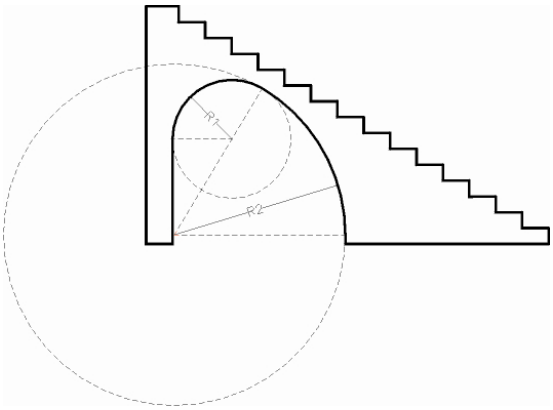

Figura 55 – Scala con volta a "collo d'oca", sezione.

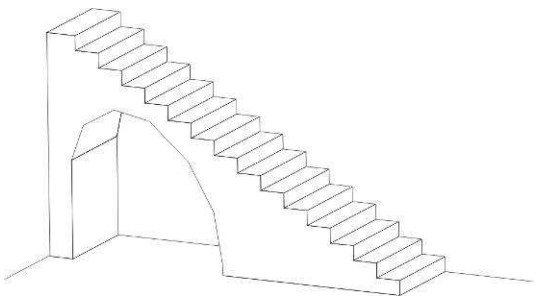

Figura 56 – Scala con volta a "collo d'oca", assonometria.

Art. 25.1.1 - Interventi di conservazione

Verranno conservate le scale esistenti, verificando comunque il grado di ripidità e la regolarità della salita. Valutando, solo se necessario, la possibilità di apportare variazioni ai rapporti alzata pedata senza alterare le caratteristiche morfologiche esistenti. Si assume come orientamento di massima un limite per le alzate di 20 cm.

Art. 25.1.2 - Interventi di completamento e sostituzione

Negli interventi di completamento e sostituzione dovranno essere evitate le scale esterne, non appartenenti alla cultura dell'abitare delle case di Elmas in particolare e di quelle campidanesi in generale. In ogni caso dovranno essere riproposti aspetti formali e materici caratteristici senza dover ricadere in soluzioni di carattere mimetico.

Per le pavimentazioni delle pedate sono da preferire i materiali lapidei naturali ed in particolare l'ardesia o le mattonelle in terracotta. Le alzate possono essere protette, in tutta la loro altezza, con gli stessi materiali. Le ringhiere presenteranno le caratteristiche descritte per i parapetti dei balconi: semplici o lavorate nelle forme più diverse, da quelle lineari a quelle più complesse decorate da motivi floreali stilizzati, in ogni caso con il massimo effetto di trasparenza.

ART. 26 - PAVIMENTAZIONI

In generale le pavimentazioni sono in cotto, con mattonelle quadrate alettate su massetto sottostante. Diversi sono i casi di pavimenti con mattonelle in ceramica tinta superficialmente con colori vivaci, disposte a formare un disegno a grande scala.

Nei loggiati sono frequenti mattonelle in laterizio di forma rettangolare.

Molti pavimenti originari in cotto sono quindi stati sostituti da piastrelle, anch'esse ormai caratteristiche, in cemento colorato e decorato.

Le pavimentazioni dovranno avere il più possibile le caratteristiche dei materiali naturali, negli interventi di conservazione dovranno riproporre la tipologia esistente (in cotto, in mattonelle in cemento decorato, mattonelle in cotto decorato, ecc), negli interventi di completamento e sostituzione sono comunque da preferire i materiali naturali (cotto) o i più recenti (mattonelle in cemento decorato, mattonelle in cotto decorato, ecc).

ART. 27 - CANNE FUMARIE, COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI

E' prevista la conservazione integrale dei comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali (cotto e laterizio intonacato a calce). Quando, per l'accentuato stato di degrado, ciò non fosse possibile, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive. Eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentite

previa dimostrazione delle reali necessità funzionali e in relazione alle esigenze di tutela ambientale.

Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e finiture tradizionali.

I torrini esalatori devono riproporre le forme e i materiali dei comignoli. E' vietato, in ogni caso, l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento, acciaio o altro materiale estraneo alla tradizione locale che non sia rivestito in muratura a riproposizione delle forme dei comignoli tradizionali.

ART. 28 - OPERE IN METALLO

E' fatto divieto di rimuovere le opere di metallo storicizzate quali grate di finestre, ringhiere, cancelli, cancellate, roste di sopraluci e piccoli elementi di arredo come fermaimposte e anelli per i quali è consentita la sola manutenzione. E' prevista in caso di documentato degrado, la sostituzione con eguale materiale, forme e colori.

ART. 29 - IL SISTEMA DELLE AREE ESTERNE – LA CORTE

Nel sistema delle aree esterne rientrano gli spazi pubblici (strade, piazze, ecc.) e quelli privati (corti). La progettazione di questi spazi sarà coordinata su sistemi unificanti nel rispetto delle peculiarità e di distinzione delle pertinenze pubbliche e private.

Le scelte progettuali saranno orientate al recupero dei materiali, al loro uso e ai disegni formali caratterizzanti tali spazi per salvaguardare, in maniera organica, il carattere architettonico e di insieme del nucleo antico.

Art. 29.1 - PAVIMENTAZIONI NELLE CORTI

Nella corte, dove non sono state realizzate modifiche recenti, sono ancora visibili tracce di pavimentazioni drenanti, in acciottolato, realizzate con ciottoli di fiume posti in opera a secco.

Nel caso di interventi di recupero è auspicabile il ripristino delle pavimentazioni in acciottolato, consolidate con nuove tecniche, integrate dove rovinate o mancanti.

Negli interventi di recupero/sostituzione/completamento, sempre restando auspicabile il ripristino del modello dell'acciottolato, sono utilizzabili anche altri materiali, in particolare pietre naturali anche tagliate in blocchi disposte a secco su sottofondo a giunti aperti per garantire comunque la permeabilità del terreno all'acqua. Il disegno delle pavimentazioni deve essere semplice e tendente alla definizione di un carattere unitario della corte. Eventuali differenziazioni nell'uso dei materiali, nelle geometrie, nelle pendenze o nel posizionamento di elementi singolari (pozzi, alberi, ecc.) vanno improntati sulle caratteristiche peculiari dello spazio "corte". In particolare si farà attenzione al

posizionamento degli accessi pedonali e/o carrai, alla geometria e alla dimensione della corte, all'importanza dei volumi che vi si affacciano (residenza, garage, locali annessi, ecc.). Qualunque sia il disegno delle pavimentazioni dovrà essere fatta particolare attenzione a consentire un facile deflusso delle acque dal piede di qualunque opera muraria.

Sono da escludersi soluzioni totalmente impermeabili realizzate con massetti in calcestruzzo. In ogni caso il 50% della superficie scoperta dovrà essere realizzata adottando soluzioni drenanti. Negli elaborati grafici sarà indicata e verificata la superficie drenante e il tipo di pavimentazione.

Per superficie del cortile si intende quella rimasta libera da edifici destinati alla residenza o da edifici connessi alla residenza che costituiscano volume.

Particolare attenzione va posta, infine, alle zone di raccordo tra spazio pubblico (strada, piazza) e spazio privato (corte) in particolare nello studio della pavimentazione e negli eventuali accostamenti di differenti materiali i corrispondenza dei portali di accesso alle corti e alla continuità visiva che vi si possa riscontrare.

Art. 29.2 - IL VERDE NELLE CORTI

Le corti andranno sistemate con la messa a dimora di arbusti e piante. Sono anche possibili sistemazioni a prato verde. Le alberature vanno impiantate in maniera tale che abbiano a disposizione una porzione adeguata di terreno, in funzione delle diverse essenze, senza interferire con l'eventuale pavimentazione. Le distanze dai fabbricati e/o dai confini devono rispettare le indicazioni del codice civile.

In ogni caso si dovranno evitare aiuole a diretto contatto con le murature dei fabbricati e/o dei muri di confine, adottando ogni soluzione utile per allontanare l'acqua che possa produrre fenomeni di risalita capillare negli elementi murari. I materiali utilizzati per definire aiuole, delimitazioni, vasche dovranno essere congruenti con quelli utilizzati per la realizzazione delle pavimentazioni. Le essenze da privilegiare sono quelle del mediterraneo, le piante da frutto, la palma. Vanno escluse altre specie sconosciute o di importazione.

Figura 57 – Una pianta arrampicante su muratura esterna

Art. 29.3 - L'ILLUMINAZIONE NELLE CORTI

Nel caso dell'illuminazione degli spazi privati (corte) si privilegeranno sistemi puntuali tendenti a mettere in evidenza i caratteri morfologici e i percorsi interni. Le luci saranno discrete, per zone, escludendo soluzioni centralizzate di grossa portata che appiattiscono l'articolazione dello spazio. I sistemi di illuminazione (diffusori) dovranno essere tali che la luce sia rivolta verso il basso evitando fenomeni di abbagliamento e dispersione della luce verso l'alto con i noti fenomeni di inquinamento luminoso.

ART. 30 - IL SISTEMA DELLE AREE ESTERNE – STRADE E PIAZZE

Nel sistema delle aree esterne rientrano gli spazi pubblici (strade, piazze, ecc.) e quelli privati (corti). La progettazione di questi spazi sarà coordinata su sistemi unificanti nel rispetto delle peculiarità e di distinzione delle pertinenze pubbliche e private.

Le scelte progettuali saranno orientate al recupero dei materiali, al loro uso e ai disegni formali caratterizzanti tali spazi per salvaguardare, in maniera organica, il carattere architettonico e di insieme del nucleo antico.

Art. 30.1 - RETE STRADALE

La sagoma del tracciato della rete stradale esistente dovrà essere integralmente rispettata al fine di conservare la trama viaria e il tessuto storico consolidato.

Art. 30.1.1 - Pavimentazioni stradali

Dovranno essere eliminati tutti i gradini di vario tipo realizzati a sbalzo sulla strada o con pedane in ferro per l'accesso alle abitazioni o ai passi carrai.

Il rifacimento della pavimentazione verrà eseguita, per le vie con una ristretta sede stradale, seguendo le caratteristiche tipologiche della già realizzata Via Sestu (vedi foto). La pendenza trasversale sarà verso il centro della strada, in modo da eliminare le cunette laterali e sollevare la quota stradale lungo i fronti delle abitazioni regolarizzando gli ingressi alle stesse e ai passi carrai. La pavimentazione stradale, sarà eseguita in lastre di granito fiammato con una zona centrale in cubetti di basalto e cunette in granito fiammato in corrispondenza delle caditoie stradali.

Figura 58 – Pavimentazione stradale.

Il rifacimento della pavimentazione per le vie con una sede stradale più larga, quale la Via Sulcitana, verrà eseguita con la pendenza trasversale verso i bordi laterali e perciò con le caditoie stradali su entrambi i lati. La pavimentazione sarà in lastre di granito fiammato comprese le cunette.

I marciapiedi dovranno essere opportunamente sagomati, in corrispondenza degli ingressi carrabili per permettere l'accesso ai disabili, e pavimentati in lastre di granito fiammato o in altro tipo di pietra lavorata. La cordonata stradale sarà anch'essa in elementi di granito fiammato e sagomato.

Si riportano di seguito le sezioni tipo che vengono proposte.

Figura 59.

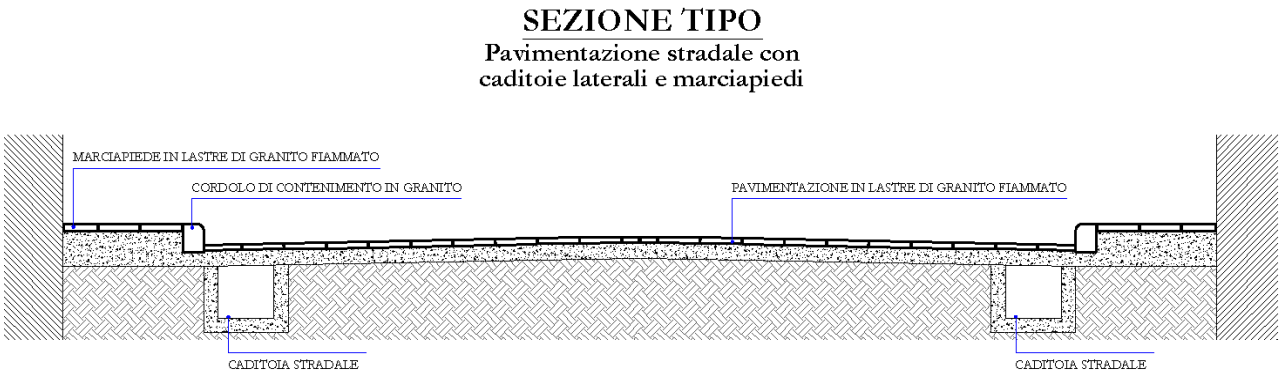

Figura 60.

Art. 30.1.2 - Servizi canalizzati

Nella tavola relativa ai servizi canalizzati viene riportata la situazione esistente.

La rete fognaria per le acque nere e la rete idrica coprono l'intera zona A, sono di recente costruzione e quindi in buone condizioni.

La rete per la raccolta delle acque piovane esiste invece solo in alcuni tratti. Dovrà dunque essere estesa all'intera zona A mediante un progetto completo ed organico che ne stabilisca le portate da smaltire e quindi le sezioni dei collettori ed il rifacimento delle caditoie stradali in funzione delle nuove pendenze trasversali.

Particolare attenzione viene posta a garanzia di un'adeguata resistenza e ripartizione dei carichi oltre che alla pendenza per il deflusso delle acque meteoriche. A tal proposito si è adottato il sistema di smaltimento con canale e tombini al centro della carreggiata, in maniera tale da allontanare l'acqua dal piede dei fabbricati. L'allontanamento dell'acqua dai lati della strada, generalmente priva di marciapiedi, rende facilmente fruibili queste zone anche dai pedoni. E' generalmente esclusa la realizzazione di marciapiede sopraelevato, eventualmente riservato a strade di dimensioni maggiori e di maggior traffico (vedi via Sulcitana). Verranno definite strette fasce laterali, in quota con la strada, differenziate per: geometria del disegno, materiale, grana superficiale, che costituiscano percorsi pedonali nonché zone di raccordo con gli accessi agli spazi pubblici (piazze) e con gli spazi corte.

Il primo lotto è già stato eseguito sulla via Sestu.

Tutte le realizzazioni per le infrastrutture a rete devono tener conto dei caratteri specifici del Centro Storico:

- gli elementi misuratori della rete del gas potranno essere installati sul fronte strada, incassati nella muratura di edifici non vincolati e su indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, privilegiando facciate secondarie e vie o vicoli minori;
- tutti i cavi e gli impianti a vista (interni ed esterni) verranno accuratamente raggruppati e allineati secondo spigoli, angoli, grondaie, marcapiano, facciate secondarie, anche seguendo percorsi più lunghi di quello ottimale;
- i cavi e i raccordi esterni, dove possibile, verranno murati, ripristinando lo stato preesistente.

Art. 30.1.3 - Rete di illuminazione pubblica

La rete di illuminazione pubblica è anch'essa incompleta, eseguita con interventi successivi e parziali, con strutture di vario tipo. Si ritiene dunque indispensabile uno studio organico esteso all'intera zona ed un'unificazione dei tipi di sostegno e delle apparecchiature illuminanti.

Viene allegata la planimetria generale dei servizi canalizzati da completare o da ridefinire.

Art. 30.2 - ALTRE OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA

La sistemazione esterna deve essere orientata a definire una chiara delimitazione tra lo spazio privato e lo spazio pubblico, assecondando la caratteristica peculiare della casa a corte. Le strade saranno delimitate da fronti continui, bucati solo in corrispondenza dei portali o delle finestre e delle porte nei nuovi modelli a palazzotto.

Altri elementi di "arredo" urbano dovranno essere valutati all'interno di un disegno complessivo, considerando la caratterizzazione degli spazi architettonici nel complesso. Evitando scelte puntuali, sporadiche, casuali.

TITOLO V – DECORO E ARREDO URBANO

ART. 31 - INSEGNE IN GENERE

L'esposizione al pubblico di insegne, bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, cartelli commerciali e simili è subordinata in tutto il centro storico ad autorizzazione da parte del Comune previo parere della Commissione Edilizia.

Gli interessati dovranno fare domanda presentando un disegno da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, indicando i materiali, i colori ed i particolari costruttivi.

In nessun modo tali insegne devono alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

L'autorizzazione può essere rifiutata o condizionata quando si tratta di edifici di pregio storico sottoposti a risanamento conservativo.

Le insegne pubblicitarie non potranno sporgere rispetto al filo del fabbricato oltre i 10 cm. Sono in ogni caso vietate le insegne a bandiera. Dovranno essere preferibilmente collocate all'interno delle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio commerciale stesso; ove non sia possibile collocarle all'interno delle aperture di facciata dovranno essere collocate nella parte superiore dell'apertura e non potranno avere larghezza maggiore dell'apertura stessa.

Non sono ammesse insegne luminose a luce diretta, intermittente e a variazione di colore.

Sono invece consentite targhe di materiale trasparente e/o metalliche di dimensioni contenute posizionate sulle pareti intonacate a condizione che non interferiscano con le decorazioni esistenti.

In ogni caso per non determinare effetti da inquinamento luminoso, è vietato installare sorgenti luminose, rivolte verso l'alto e si devono prevedere corpi illuminanti con basse temperature superficiali e senza emissioni di raggi U.V.A.

In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione delle insegne non conformi alle prescrizioni precedenti.

ART. 32 - TENDE E CAPPOTTINE

La messa in opera di tende o cappottine è subordinata in tutto il centro storico ad autorizzazione da parte del Comune previo parere della Commissione Edilizia. È comunque vietata sugli edifici di particolare pregio storico sottoposti a risanamento conservativo. In quest'ultimo caso, se si tratta di attività commerciali a livello stradale che richiedono l'occupazione di suolo pubblico, quali ristoranti o bar, è consentita l'utilizzazione di sistemi di ombreggio non fissi quali ombrelloni o gazebo la cui installazione è anch'essa soggetta ad autorizzazione da parte del Comune previo parere della Commissione Edilizia.

ART. 33 - TETTOIE E OMBREGGI

In nessun caso sulle coperture piane e sulle terrazze degli edifici compresi all'interno del perimetro del centro storico è consentita l'istallazione di tettoie e ombreggi di qualunque forma e materiale a carattere fisso prediligendo altri sistemi di schermatura quali ombrelloni o gazebo.

ART. 34 - TARGHE, CITOFONI, CASSETTE POSTALI

Art. 34.1 - Targhe

Le targhe applicate sulle pareti in prossimità dei portoni di ingresso degli edifici di particolare pregio storico sottoposti a risanamento conservativo, devono essere di dimensioni contenute e realizzate in ottone o plexiglas trasparente.

Art. 34.2 - Citofoni

I citofoni applicati sulle pareti in prossimità dei portoni di ingresso degli edifici di particolare pregio storico sottoposti a risanamento conservativo, devono essere incassati nella muratura ed in nessun modo possono essere montati su portoni o cornici in pietra.

Art. 34.3 - Cassette postali

Le cassette postali negli edifici plurifamiliari devono essere ubicati preferibilmente negli androni e non sui prospetti stradali. Nel caso in cui questa collocazione non sia possibile le cassette postali dovranno uniformarsi ad un unico stile. La loro collocazione in ogni caso deve essere eseguita in modo tale da non deturpare il prospetto.

ART. 35 - SERBATOI E AUTOCLAVI

In nessun caso all'interno del perimetro del centro storico è consentita la messa in opera di autoclavi o serbatoi di accumulo per riserva idrica di qualunque capacità, forma e colore sulle coperture o sui balconi. Se già presenti, in occasione di qualunque tipo di intervento autorizzato dal Comune, dovranno essere rimossi.

ART. 36 - IMPIANTI TECNOLOGICI

E' sempre necessario uno studio di compatibilità architettonica e formale, da sottoporre ad approvazione dell'ufficio tecnico comunale, degli impianti tecnologici posizionati sulle facciate degli edifici. La progettazione, nella conservazione cosi come nel completamento e nella sostituzione, deve essere improntata a garantire la pulizia formale delle facciate evitando l'inserimento di impianti tecnologici a vista, di qualunque natura essi siano. In questo senso sin dalla progettazione è necessario individuare posizioni e modalità di alloggiamento di tali impianti verificando e dimostrando, graficamente o con simulazioni fotografiche, che non interferiscano con le visuali pubbliche.

Art. 36.1 - Antenne televisive e parabole satellitari

Le antenne TV, quelle satellitari, e qualunque altro dispositivo di ricezione di onde radio, dovrà essere occultato alla vista da spazi pubblici. Per questo motivo è vietata l'installazione di antenne o parabole sui prospetti prospicienti la pubblica via. Sono possibili le installazioni sui tetti degli edifici, sempre ché posizionati all'interno della sagoma del tetto. E comunque non visibili dagli spazi pubblici. In ogni caso sarà necessario un riordino orientato alla riduzione nel numero delle antenne preferendo, di norma, impianti centralizzati.

Art. 36.2 - Impianti solari termici e impianti solari fotovoltaici

All'interno del perimetro del centro storico è consentita la messa in opera di pannelli solari sulla copertura unicamente nelle modalità che prevedano la loro perfetta integrazione nella copertura esistente, non sporgendo, cioè, rispetto al piano della stessa. In nessun caso dovrà essere installato il serbatoio di accumulo. Se già presenti, in occasione di qualunque tipo di intervento autorizzato dal Comune, dovranno essere rimossi o adeguati a quanto ora prescritto.

L'impianto non dovrà realizzare un ricoprimento massimo, per ogni falda, superiore al 40% e lasciare sempre almeno 4 file di tegole dai bordi e dal colmo. Il posizionamento sulle coperture dovrà avvenire unicamente nel rispetto delle indicazioni di cui alla Tav.16b - UBICAZIONE IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI- STATO DI PROGETTO DELLE FALDE DI COPERTURA. Nei casi in cui, invece, l'istallazione dell'impianto sia prevista sulle

coperture attualmente esistenti, si dovrà far riferimento alle ubicazioni ammissibili indicate nella Tav.16a - UBICAZIONE IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI- STATO ATTUALE DELLE FALDE DI COPERTURA.

Art. 36.3 - Unità esterne di sistemi di condizionamento o caldaie a gas

Le macchine esterne di questi sistemi costituiscono un elemento estraneo all'edilizia storica. In nessun caso all'interno del perimetro del centro storico è consentita la messa in opera di unità esterne di sistemi di condizionamento o similari o caldaie gas sui prospetti stradali o sulle coperture. E' invece possibile inserire questi elementi sulle facciate interne, protette alla vista da spazi pubblici, al piano terra, di preferenza alla base delle murature.

Nel caso in cui l'edificio non possieda un affaccio su spazi privati non visibile da occhio pubblico si dovranno utilizzare tecnologie che non richiedano la messa in opera di motori esterni o, altrimenti, ricorrere all'inserimento dell'unità esterna nello spessore del muro esterno opportunamente mascherata con idonee pannellature tinteggiate dello stesso colore della facciata per limitarne l'impatto visivo. Se già presenti e visibili, in occasione di qualunque tipo di intervento autorizzato dal Comune, dovranno essere rimossi.

Art. 36.4 - Tubazioni di scarico dei fumi

In nessun caso all'interno del perimetro del centro storico è consentita la messa in opera di tubazioni a vista di scarico dei fumi da caldaia, caminetto o da impianti di aspirazione, in metallo o in muratura, sui prospetti stradali, preferendo spazi interni o privati non visibili da occhio pubblico. Se già presenti e visibili, in occasione di qualunque tipo di intervento autorizzato dal Comune, dovranno essere rimossi;

ART. 37 - CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

Come già visto l'acqua piovana raccolta dai tetti può essere smaltita diversamente a seconda dei diversi attacchi tetto-muratura. Quando la soluzione adottata è quella che prevede lo sbalzo dei coppi canale, rispetto al filo della facciata, con i diversi metodi descritti è obbligo raccogliere l'acqua attraverso canali di gronda in rame. Tali canali di gronda, corredati di cicogne e quant'altro occorra per dare l'opera finita e funzionante, convoglieranno l'acqua ai pluviali, di sezione circolare, sempre in rame. Quando la soluzione adottata è quella che prevede l'introduzione del cornicione, tipico dell'affaccio del prospetto su strada, l'acqua viene raccolta in un canale interno al muretto d'attico e quindi convogliata, a mezzo di un coppo canale, al pluviale in rame, di sezione circolare, passando per un "bicchiere" ad imbuto anch'esso in rame.

Figura 61 – L'imbuto e il pluviale in rame per la raccolta dell'acqua, da cornicione, su lato strada.

Figura 62 – Il canale di gronda in rame a sezione semi-circolare per la raccolta diretta dell'acqua da coppi canale

Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata.

I pluviali vanno posizionati di norma all'esterno delle murature portanti e lungo i fronti esterni degli edifici, con preferenza di quelli affaccianti all'interno della corte, per evitare il più possibile interferenze con i fronti principali su strada e danneggiamenti.

Nel posizionamento, sulle facciate, vanno privilegiati i confini tra le diverse proprietà, se possibile favorendone l'uso da parte di edifici contigui.

Lungo il percorso verticale qualora il pluviale incontri cornici di coronamento o di marcapiano, dovrà aderire ai contorni delle cornici stesse nel caso di interventi di conservazione, mentre potrà essere inglobato nello spessore delle cornici nel caso di interventi di completamento e sostituzione.

Il tratto terminale dei pluviali, per un'altezza da terra non inferiore ai due metri, va realizzato in ghisa o in altro materiale resistente agli urti.

I pluviali collegati verranno collegati ai collettori stradali se esistenti, in caso contrario dovranno versare nelle cunette.

Negli edifici di pregio ambientale le gronde dovranno rispettare il sistema originale di smaltimento delle acque.

ART. 38 - "MURALES"

In nessun caso all'interno del perimetro del centro storico è consentita su iniziativa privata la realizzazione di "murales" o forme di decoro simili (quali per esempio mosaici e scritte) realizzate con disegni di qualunque tipo sui prospetti stradali o comunque visibili da occhio pubblico che non siano stati autorizzati dal Comune. Tali tipi di realizzazione dovranno essere rimosse ripristinando l'uniformità con il resto del prospetto in occasione di qualunque intervento autorizzato dal Comune.

TITOLO VI - NORME DI INTERVENTO PER ASSICURARE LA QUALITÁ TECNICA E IGIENICO-SANITARIA DEGLI ALLOGGI

ART. 39 - ALTEZZA MINIMA

Per quanto riguarda le altezze interne in riferimento alle specifiche destinazioni d'uso si fa riferimento a quanto prescritto dalle norme del Regolamento Edilizio del P.U.C.

L'altezza minima interna dei locali abitabili o agibili salvo prescrizioni particolari relative alle singole destinazioni non potrà essere inferiore a 2,70 m.

L'altezza minima interna dei locali potrà essere ridotta a 2,40 m per corridoi, disimpegni, wc, bagni, ripostigli, cantine, garage e locali interrati.

Nel caso di coperture inclinate o miste tali altezze devono ritenersi altezze medie, l'altezza minima non deve essere inferiore a mt 2,00.

Nel caso di preesistenze adeguatamente documentate, tali altezze interne potranno risultare inferiori a 2,70 m e comunque non inferiori a 2,40 m a condizione che l'intervento edilizio sia accompagnato con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero di occupanti, idonee condizioni igienico sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili, ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalle dimensioni e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliare.

ART. 40 - AERAZIONE E ILLUMINAZIONE

Negli interventi edilizi si dovrà garantire per tutti i locali abitabili l'aerazione e l'illuminazione diretta con finestrature di superficie non inferiore a 1/8 della superficie del vano. La dimensione e localizzazione delle aperture dovrà rispettare quanto prescritto all'art.20 delle presenti norme. Nell'impossibilità di raggiungere la prescritta aerazione e illuminazione l'intervento edilizio dovrà prevedere soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero di occupanti, idonee condizioni igienico sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliare.

Nei locali interrati l'areazione dall'esterno potrà essere garantita unicamente da infissi apribili a tenuta stagna alloggiati all'interno di "bocche di lupo" prospicienti il lato del cortile interno.

Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia le aperture dei locali sottotetto non abitabili adibiti a sgombero od altro uso ammissibile o dei vani scala ciechi dovranno essere integrate nella copertura evitando abbaini e terrazze a tasca.

ART. 41 - AMBIENTI MALSANI

I progetti per gli interventi edilizi all'interno del centro storico dovranno provvedere a variare la destinazione abitativa per tutti quegli ambienti che presentino condizioni tecniche ed igieniche (scarsa illuminazione, umidità, etc.) che non soddisfino i requisiti di cui agli articoli precedenti.

Gli ambienti resi così disponibili potranno essere destinati ad altre attività (magazzini, depositi, cantine, etc.) oppure potranno essere aggregati a unità abitative ma con funzioni integrative (atrii, ripostigli, dispense), per le quali non sono richiesti i requisiti rispetto ai quali tali ambienti risultino carenti.

ART. 42 - SERVIGI IGIENICI

I progetti per gli interventi edilizi all'interno del centro storico devono preferire le soluzioni che individuino per i servizi igienici locali con aerazione e illuminazione diretta naturale. È consentita la realizzazione di servizi igienici in locali non illuminati ed aerati direttamente dall'esterno purché il locale sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio d'aria medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura dell'ambiente stesso e nel locale non siano istallati apparecchi a fiamma libera.

ART. 43 - SCALE INTERNE

Le scale di collegamento possono essere conservate nelle dimensioni, pendenze e posizioni originarie, anche quando le rampe risultino di larghezza inferiore a 1,00 m. È ammesso il ripristino della scala originaria, allorché si ravvisi una comprovata alterazione all'organismo tipologico. Sono ammesse scale non illuminate e non aerate direttamente dall'esterno, purché provviste di idonei sistemi di aerazione e di illuminazione indiretta o artificiali.

TITOLO VII - MODALITÁ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI E PROCEDURE DI APPROVAZIONE

ART. 44 - OBBLIGO ALLA MANUTENZIONE

I proprietari, o gli aventi titolo, di edifici ricadenti entro il perimetro del centro storico hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi al fine di salvaguardare la salubrità, il decoro e la sicurezza per l'incolumità pubblica. In caso di inosservanza di tale obbligo il Comune può imporre l'esecuzione delle opere necessarie comunicando l'ingiunzione ai proprietari, o agli aventi titolo.

ART. 45 - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Al fine di assicurare il miglior decoro urbano ed il rispetto dei principi del Piano Paesaggistico Regionale, all'atto della richiesta, i proprietari degli edifici ricadenti all'interno del centro storico, hanno l'obbligo di sottoscrivere un apposito atto unilaterale d'obbligo, unitamente alla presentazione di una polizza fideiussoria, per un importo pari ad almeno il 50 per cento del costo stimato dell'intervento, a garanzia del completamento delle opere oggetto della richiesta e, segnatamente, delle finiture esterne degli immobili. In caso di inadempimento il Comune non potrà rilasciare sullo stesso immobile, per un periodo di venti anni, rinnovi o nuove concessioni edilizie e può, eventualmente, provvedere al completamento delle finiture e/o parziali demolizioni, in danno al concessionario.

ART. 46 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Le richieste di autorizzazione per interventi di manutenzione ordinaria devono indicare l'isolato, il comparto ed il numero del subcomparto e tutte le previsioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico. Il progetto deve essere corredato da:

- relazione dettagliata nella quale si descriva lo stato di fatto dell'unita immobiliare sulla quale si interviene e l'elenco delle lavorazioni con indicazione delle caratteristiche dei materiali utilizzati;
- documentazione fotografica dello stato di fatto mediante foto a colori (dimensioni minime 18x12) di tutte le parti oggetto di intervento e del contesto edificato nel quale l'intervento si inserisce (viste prospettiche della via);
- simulazione fotografica dell'intervento a colori con evidenziato l'inserimento nel contesto dell'intervento per cui si chiede l'autorizzazione;
- computo metrico estimativo delle opere;

- supporto informatico contenente gli elaborati presentati (formato *dwg* per i grafici, formato *pdf* per le relazioni e formato *jpg* per le immagini).

ART. 47 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA – RISANAMENTO CONSERVATIVO – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA – NUOVA COSTRUZIONE

Le richieste di autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici e nuova costruzione con vincoli morfologici, devono indicare l'isolato, il comparto, ed il numero del subcomparto e tutte le previsioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Nel Piano i comparti edificatori identificano i limiti delle proprietà. Nell'eventualità in cui, a causa di suddivisioni sopraggiunte negli anni, vi siano più proprietari all'interno del medesimo comparto, al fine di ottenere l'edificazione compiuta, questi dovranno cercare un preventivo accordo e presentare un progetto comune.

I limiti dei comparti dovranno essere verificati all'atto della presentazione dei progetti. Nell'eventualità di modeste difformità riscontrate, rimanendo invariate le previsioni volumetriche, i limiti del comparto potranno essere adeguati a quelli realmente rilevati e adattate le prescrizioni progettuali previste dalla scheda purché la soluzione proposta sia coerente con l'edificazione tradizionale di cui all'abaco dei tipi edilizi di cui alla tav.12.

Il progetto deve essere corredato da:

- relazione tecnica illustrante dettagliatamente lo stato dell'edificio, delle condizioni delle strutture, delle destinazioni d'uso dei singoli piani allo stato di fatto e, per i soli comparti oggetto di risanamento conservativo, l'individuazione delle trasformazioni e delle sovrapposizioni succedutesi nel tempo;
- stralcio della mappa catastale;
- stralcio della tavola della zonizzazione del P.U.C.;
- stralcio del Piano Particolareggiato con indicazione dell'edificio e dei profili stradali e la scheda edilizia con tutte le indicazioni delle previsioni del Piano;
- aggiornamento della scheda edilizia con i dati urbanistici effettivi rilevati (quelli riportati nelle schede del Piano hanno infatti carattere puramente indicativo);
- computo metrico estimativo delle opere;
- supporto informatico contenente gli elaborati presentati (formato *dwg* per i grafici, formato *pdf* per le relazioni e formato *jpg* per le immagini).
- per lo **stato di fatto**, rilievo quotato in scala 1:100 comprendente:
  a) piante di tutti i piani estese all'area di pertinenza (con misure diagonali per i singoli vani, con indicazioni delle superfici, delle destinazioni d'uso attuali, elementi di arredi e piantumazioni degli spazi aperti);
  b) pianta della copertura;

c) tutti i prospetti comprendendo, anche a semplice contorno, parte dei prospetti degli edifici adiacenti;
d) sezioni in numero necessario alla completa lettura dell'edificio; tra le quali sezioni trasversali passanti sulle scale ed estese allo spazio di pertinenza. Le sezioni quotate dovranno comprendere indicazioni precise sulle strutture orizzontali e verticali, con l'indicazione dei materiali, delle misure degli spessori e delle altezze nette dei piani;
e) documentazione fotografica dello stato di fatto mediante foto a colori (dimensioni minime 18x12) di tutte le parti oggetto di intervento, dei particolari di pregio e del contesto edificato nel quale l'intervento si inserisce (viste prospettiche della via);

- per il **progetto**:
  a) piante di tutti i piani, estese all'area di pertinenza;
  b) pianta delle coperture;
  c) tutti i prospetti comprendendo, anche a semplice contorno, parte dei prospetti degli edifici adiacenti;
  d) le sezioni sufficienti a illustrare completamente gli interventi;
  e) gli elaborati saranno redatti in scala 1:100 sulla base dei disegni di rilievo, con la specificazione delle destinazioni d'uso previste dei singoli ambienti, segnalando chiaramente le eventuali variazioni di destinazione, delle opere di restauro e di sistemazione delle strutture esterne ed interne (segnando con colori giallo la parte da demolire e rosso e quelle da costruire), delle opere di consolidamento, degli infissi, delle coperture e della sistemazione dell'area di pertinenza;
  f) disegni dove sarà specificato l'impianto fognario e allacciamento alla rete;
  g) particolari esecutivi eventualmente necessari per illustrare operazioni di ripristino, di consolidamento e di sostituzione strutturale;
  h) particolari esecutivi dei caratteri architettonici e costruttivi caratterizzanti l'intervento, in scala non inferiore ad 1:20:
     - attacco a terra e murature portanti;
     - muri di cinta delle aree di pertinenza;
     - portale (compreso di infisso);
     - porte e finestre (compresi gli infissi e sistemi di schermatura e oscuramento);
     - balconi e il sistema porta-finestra/balcone;
     - cornici marcapiano o decorative, cornicioni;
     - attacco tetto muratura;
     - loggiato;
     - scale esterne;
     - canne fumarie, comignoli e torrini esalatori;
     - posizionamento (nelle piante e nei prospetti) di macchine esterne degli impianti tecnologici, di scaldini a gas o elettrici, di antenne TV e paraboliche e degli impianti in genere;

- pavimentazione e sistema del verde e dell'illuminazione nella corte;
- sistema di smaltimento delle acque meteoriche;
- simulazione fotografica dell'intervento a colori, almeno una per prospetto, con evidenziato l'inserimento nel contesto dell'intervento per cui si chiede l'autorizzazione;
- calcolo analitico delle superfici utili e delle volumetrie.

Gli elaborati di rilievo e di progetto per gli interventi nei comparti soggetti a risanamento conservativo dovranno essere prodotti in sala 1:50.

Gli interventi sulle componenti strutturali che comportino l'impiego di elementi in acciaio o in conglomerato cementizio armato (fondazioni, pilastri, travi e solai) devono essere opportunamente calcolati e verificati secondo quanto previsto dalla L. 1086/71 - Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.

ART. 48 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÁ

L'Ufficio Tecnico Comunale, all'atto della richiesta, accerta e certifica la coerenza dello stato di fatto dichiarato nel progetto presentato con gli strumenti urbanistici vigenti al momento della realizzazione delle opere. Le costruzioni, o parti di esse, che risultassero in contrasto con tali strumenti, se compatibili con le previsioni del presente Piano, devono essere adeguate a quanto lo stesso strumento prescrive.

ART. 49 - CONCLUSIONE DEI LAVORI

A conclusione dei lavori il Direttore dei lavori unitamente al certificato di ultimazione dei lavori deve consegnare una dettagliata documentazione fotografica delle opere eseguite. Verificata la rispondenza di tali documenti con quanto autorizzato l'ufficio tecnico consente lo svincolo della polizza fideiussoria a garanzia delle lavorazioni di cui all'art.45.

ART. 50 - SANZIONI

L'esecuzione di opere in difformità o in contrasto con la presente normativa comporta la sanzione di cui alle leggi vigenti ed in particolare alla L. 29 giugno 1939 n.1497 e alla L. 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 51 - FINANZIAMENTI, AGEVOLAZIONI E INIZIATIVE DI INTERESSE PUBBLICO

Il Comune si può far promotore di proposte che favoriscano le iniziative private che mirino al ripopolamento degli edifici abbandonati o sottoutilizzati mediante l'assegnazione di contributi pubblici e la riduzione dei oneri concessori. Contributi o agevolazioni in generale, parimenti, il Comune potrà proporre per favorire gli interventi sulle unità edilizie oggetto di prescrizioni di risanamento conservativo, rivolti alla conservazione e/o al recupero dei caratteri tipologici originari (eliminazione delle aggiunte incoerenti, ricomposizione dei prospetti, utilizzo materiali e tecniche tradizionali).

Il Comune di anno in anno, quale misura d'agevolazione, può disporre l'esenzione dal costo dell'occupazione pubblica per un periodo massimo di 12 mesi per ciascun provvedimento autorizzato.

Il Comune facendosi promotore di iniziative di riqualificazione che, utilizzando fonti di finanziamento pubblico, propongano il miglioramento della qualità urbana e/o potenzino il sistema turistico ricettivo locale può acquisire gli immobili interessati dall'intervento.

ART. 52 - PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE DI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI

Allo scopo di promuovere il senso di appartenenza della collettività al bene storico ed alla sua fruizione, il Comune intende favorire la partecipazione di coloro che vivono e lavorano nel centro storico alle scelte per il riutilizzo degli spazi e dei beni pubblici, ricorrendo ad opportune forme di pubblicizzazione e di vaglio collettivo, quali le assemblee pubbliche, in cui garantire la partecipazione sociale dei protagonisti e degli utenti del bene culturale e condividere le iniziative da pianificare e programmare per il centro storico. Pertanto i progetti di opere pubbliche, ad esclusione di quelle di carattere esclusivamente tecnologico, dovranno essere preceduti da concorsi ex artt. 108, 109, 110 del D.lgs. 163/2006 e SS.mm.ii.

ART. 53 - ABOLIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Nel caso in cui il Comune provveda all'eliminazione dell'obbligatorietà del parere della Commissione Edilizia, le competenze della stessa sono esercitate dagli uffici secondo le modalità organizzative stabilite dal dirigente competente.

ART. 54 - NORME TRANSITORIE

L'adozione in Consiglio Comunale del presente Piano Particolareggiato comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia per le istanze di autorizzazione presentate da tale

data. Le autorizzazioni rilasciate in data anteriore l'adozione del Piano rimangono valide fino alla scadenza prevista dalla vigente legislazione urbanistica.

TITOLO VII – PIANO DEL COLORE

ART. 55 - PIANO DEL COLORE

E' stato definita una Tavolozza dei colori con una gamma cromatica ristretta, individuata puntualmente attraverso i codici unificati "CMYK". La scelta, all'interno di questa gamma, va fatta privilegiando la continuità cromatica delle facciate contigue seppure con la scelta di differenti tonalità. Ad aumentare la luminosità in corti minime o strade strette, si privilegeranno le gamme dei colori chiari. Mentre si privilegerà l'utilizzo delle gamme del grigio per le parti aggettanti o in rilievo, tradizionalmente realizzate in pietra o intonaco tinteggiato ad imitazione della pietra.
Segue la Tavolozza dei colori.

TAVOLOZZA DEI COLORI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI ELMAS

Rivestimenti murali (facciata)

Colori pastello non lucidi

1. CMYK 1,2,14,0
2. CMYK 3,3,27,0
3. CMYK 2,4,33,0
4. CMYK 2,8,35,0
5. CMYK 2,5,9,0
6. CMYK 4,8,18,0
7. CMYK 5,16,28,0
8. CMYK 9,14,28,0
9. CMYK 2,5,16,0
10. CMYK 3,10,25,0
11. CMYK 2,16,27,0
12. CMYK 2,32,40,0
13. CMYK 2,10,6,0
14. CMYK 4,30,18,0
15. CMYK 4,22,15,0
16. CMYK 15,51,45,0
17. CMYK 0,0,0,0
18. CMYK 0,0,2,0
19. CMYK 1,1,5,0
20. CMYK 2,2,3,0

Rivestimenti murali (parti aggettanti o in rilievo)

Colori pastello non lucidi

21. CMYK 8,6,6,0
22. CMYK 16,13,13,0
23. CMYK 35,29,28,1
24. CMYK 53,45,45,3

Ferri (Inferriate / Ringhiere)

Colori ad Aspetto Anticato

25. CMYK 58,47,43,3
26. CMYK 70,46,42,2
27. CMYK 66,67,65,12
28. CMYK 75,63,61,20

Art. 55.1 - FINITURA DELLE FACCIATE E COLORE DELLE OPERE MURARIE

La finitura delle facciate dovrà assolutamente rispettare quanto previsto nei prospetti regolatori. Se la facciata dovrà essere tinteggiata il concessionario, prima dell'esecuzione, dovrà eseguire dei campioni del tipo e del colore della tinta che intende usare, scelti sulla base della tavolozza riportata al precedente art.55, che dovranno essere approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale che stenderà apposito verbale.

In caso di muratura faccia vista si dovranno fare delle campionature del tipo di pietra e della lavorazione che s'intende adottare e questa dovrà essere approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale con apposito verbale.

In tutto il centro storico è fatto divieto di affissione di manifesti di qualsiasi tipo.

Non sono ammessi per le finiture delle facciate rivestimenti plastici tipo graffiato, bucciato o simili o che diano l'effetto spugnato.

Negli edifici in cui è previsto l'intervento di conservazione la colorazione va scelta in funzione delle gamme cromatiche eventualmente superstiti e preesistenti.

In ogni caso va studiata con particolare attenzione l'accostamento dei colori tra unità edilizie differenti, seguendo il criterio dell'omogeneità piuttosto che del contrasto.

I criteri guida da seguire sono i seguenti:

- il colore dei paramenti di ciascuna unità edilizia dovrà risvoltare lungo tutte le pareti esterne;

- stacchi di colore tra unità distinte non potrà avvenire se non in corrispondenza di elementi architettonici o tecnici (sfalsamento di piani, pluviali, ecc.) o lungo spigoli di pareti che determinino incroci a vista di tipo ortogonale;

- il colore delle parti in rilievo deve risvoltare anche lungo i contorni laterali, evitando così effetti indesiderati di mancanza di spessore;

Come già detto, oltre a garantire una buona resistenza all'azione dell'acqua piovana, le tinteggiature adottate devono garantire: la traspirabilità, la stabilità della propria consistenza, l'aderenza al supporto, la durata del colore. Devono, inoltre, presentare caratteristiche coloristiche di "velatura": semi trasparenza, disomogeneità, riproponendo aspetti caratteristici dell'architettura tradizionale dell'edilizia di base. Sono pertanto da escludersi, sia per l'esterno come per l'interno, tinteggiature a base di resine epossidiche o poliuretaniche che non garantiscono una permeabilità al vapore adeguata. Sono invece compatibili, per gli interventi di conservazione: le tinteggiature tradizionali a base di latte di calce (preferibilmente) o le più recenti minerali a base di silicati con contenuti di resine non superiore al 3%; per gli interventi di sostituzione o completamento sono utilizzabili anche le tinteggiature acriliche. Per la colorazione di elementi architettonici (cornicioni, capitelli, cornici, ecc.) ricostruiti, per garantire un'adeguata aderenza al supporto, possono essere utilizzate tinteggiature a base di resine.

La colorazione, come precedentemente detto, può anche essere ottenuta attraverso la colorazione in pasta dell'intonaco di finitura.

Art. 55.2 - COLORE DELLE OPERE IN FERRO

Le opere in ferro (ringhiere, grate, sostegni metallici di lastre in aggetto, serrande, ecc.) oltre ad essere preventivamente trattate con sistemi antiossidanti (come la zincatura a caldo) dovranno essere obbligatoriamente tinteggiate con i colori scuri definiti dal piano, secondo i codici unificati "CMYK" definiti espressamente nella Tavolozza dei colori riportata all'art. 55.