

COMUNE DI PORTO TORRES

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE (Integrazioni articolo 3.9)

Allegato alla deliberazione del Consiglio
Comunale n° 76 del 26.11.2013

NORME DI ATTUAZIONE

Capitolo 1° Norme generali

Articolo 1

Per le aree incluse nel Piano Particolareggiato, le indicazioni e le norme del P.R.G. del Comune di Porto Torres si applicano nel rispetto delle indicazioni di maggior dettaglio contenute negli elaborati grafici del Piano particolareggiato, e nelle presenti Norme. In assenza di specifiche ed esplicite prescrizioni del P.P., si applicano quelle contenute nel P.R.G. e nel Regolamento Edilizio comunale.

Articolo 2

Le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato prevalgono sulle indicazioni degli elaborati grafici.

In caso di contrasto tra gli elaborati grafici di Piano Particolareggiato, prevalgono le indicazioni contenute nelle tavole di piano a scala maggiore (di maggior dettaglio).

Articolo 3

3.1- Il Piano Particolareggiato, che finalizza gli interventi alla valorizzazione del Centro Storico attraverso il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, raggruppa, a fini normativi, gli edifici esistenti e le superfici fondiari, in isolati o parti di isolato, individuati, nelle planimetrie di piano, da numeri o da numeri e lettere.

3.2- Negli edifici esistenti per i quali è consentito solo l'intervento di restauro e risanamento conservativo (oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria), la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti.

Il Piano, talvolta, subordina gli interventi all'eliminazione di superfetazioni che sminuiscono il valore estetico dei fabbricati o ingombrano i cortili interni agli isolati.

3.3- Alle superfici fondiarie interne agli isolati è attribuito un indice di cubatura fondiario di progetto (If. mc/mq) inferiore o uguale al valore medio calcolato per l'intera zona "A" ($I_{fm} = 5,12$ mc./mq.). L'indice fondiario di progetto, da rispettare negli interventi edilizi, è riportato negli elaborati di P.P. denominati: "Disposizioni di dettaglio". All'interno degli isolati, nei singoli lotti, l'edificazione di nuove costruzioni, le sopraelevazioni, e le ricostruzioni a seguito di demolizione, se previste dal P.P., sono consentite nel rispetto dell'indice fondiario di progetto, se non in contrasto con altre disposizioni contenute nelle presenti Norme e nelle tavole di piano.

3.4- Nel caso di nuove costruzioni, sopraelevazioni, e ricostruzioni a seguito di demolizione, i volumi da considerare per la verifica del rispetto dell'indice fondiario, sono da calcolare, per ciascun fabbricato, secondo le modalità generali descritte nell'art.39 del vigente Regolamento Edilizio, con le precisazioni contenute nelle presenti norme e negli altri elaborati di P.P.

3.5- La misura dell'altezza, da utilizzarsi nei calcoli per la verifica dell'indice fondiario, si ricaverà dai prospetti delle facciate a monte sui quali è disegnato il "Profilo regolatore" (come appresso definito). Sulla facciata, si farà poi riferimento alla quota a monte di ciascun edificio, assumendo, quindi, per ciascun prospetto l'altezza minore rispetto al terreno sistemato o al piano di marciapiede . Si precisa, inoltre, che il volume da considerare, ai fini della verifica del rispetto dell'indice fondiario di progetto, deve essere determinato caso per caso e può non coincidere col valore, scritto nelle tabelle riportate sulle tavole o nella relazione di piano, che deve considerarsi solamente indicativo e non vincolante.

3.6- La superficie fondiaria di ciascun lotto (costituita dalla parte coperta da costruzioni e dai cortili e/o giardini liberi) produce volumetria edificabile secondo l'indice fondiario di progetto, stabilito per ciascun isolato. Il Piano Particolareggiato disciplina l'ubicazione delle nuove costruzioni sulle aree libere e l'ampliamento delle costruzioni esistenti.

3.7- Al fine di risanare e riordinare i cortili all'interno degli isolati, ingombri in parte da piccole costruzioni "accessorie", precarie e non, a servizio delle abitazioni, il Piano prevede il loro abbattimento (e lo specifica, talvolta, negli elaborati grafici) con rilocalizzazione dei volumi eliminati nel corpo delle costruzioni "principali", in aggiunta

a quanto consentito dalla verifica del rispetto dell'indice fondiario. I soggetti interessati, prima dell'inizio dei lavori debbono dimostrare, con documentazione fotografica *ante e post*, l'effettiva demolizione avvenuta, sull'opportunità della quale il Comune si esprime preventivamente al momento dell'approvazione del progetto edilizio.

3.8- Per i nuovi edifici ammessi e per le trasformazioni di quelli esistenti, il Piano propone una tipologia edilizia (indicativa), e stabilisce in modo inderogabile: la cubatura, la superficie coperta e l'altezza massima.

3.9- Di tutti gli edifici esistenti, situati all'interno del perimetro di P.P. è stata, generalmente, disegnata almeno una delle facciate.

Tuttavia se, per qualsiasi motivo, vi fossero degli edifici per i quali ciò non è stato fatto (edifici "non disegnati"), per essi vale l'indice fondiario di progetto di 5,0 mc/mq. In tal caso, qualora lo consenta il rispetto dell'indice fondiario è possibile, ad esclusione degli edifici ricadenti all'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione di cui all'art. 51 delle N.T.A. del piano paesaggistico regionale, come individuato con determinazione n. 1768/DG del 25.07.2008 della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia della regione autonoma della sardegna, :

- **incrementare le altezze fino a 6,5 m. a monte, o a quella maggiore altezza, in relazione alla particolare struttura architettonica dell'edificio esistente (vespaio e massetto fuori terra, altezza utile interna di m. 3 e superiori), che consenta la realizzazione di un ulteriore piano abitabile (h.mt 2,70+0,30) e di un piano soffitta non abitabile (h.mt 0,50) e comunque non oltre 7,5 m. a monte. Tale seconda possibilità è comunque esclusa nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione dell'edificio.;**
- **ampliare del 20% la superficie coperta del fabbricato esistente, a meno che ciò non sia espressamente vietato per l'isolato nel quale l'edificio ricade.**

Articolo 3 bis

Qualora l'edificazione non sia stata prevista negli elaborati di P.P. denominati "Disposizioni di dettaglio", relativamente ai lotti interclusi e ad esclusione di quelli ricadenti all'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione di cui all'art.51 delle NTA del PPR, come individuato con determinazione n. 1768/DG del 25 luglio 2008 della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia della Regione Autonoma della Sardegna, il Comune si riserva la potestà di valutare eventuali proposte di edificazione nel rispetto di tutti i seguenti principi informativi:

- a) rispetto dell'indice fondiario del piano particolareggiato;
- b) salvaguardia dell'accessibilità di tutte le proprietà intercluse dalla pubblica via;
- c) le caratteristiche architettoniche dei corpi di fabbrica, non dissonanti dal contesto e coerenti con l'abaco delle tipologie tradizionali locali, dovranno altresì salvaguardare le aree cortilizie che in nessun caso potranno essere inferiori al 50% del lotto;

Articolo 4

4.1- Se non è diversamente specificato, l'altezza massima dei fabbricati, oggetto d'intervento edilizio, non può superare quella degli edifici preesistenti.

4.2- Quando l'edificazione è assoggettata al rispetto di altezze massime diverse da quella prescritta al comma precedente, queste sono indicate -negli elaborati di progetto che rappresentano le fronti degli isolati- con il disegno dei "Profili regolatori". Le altezze massime, così assegnate, sono da considerarsi norme vincolanti; non è vincolante, invece, il numero dei piani eventualmente assegnato. La presente norma prevale anche sulle indicazioni eventualmente in contrasto contenute nelle tavole di dettaglio.

4.3- Per "Profilo regolatore" si intende la traccia sul piano verticale, di un piano orizzontale alla quota di intradosso dell'ultimo solaio realizzabile.

4.4- Nel caso di copertura a terrazzo, il parapetto pieno di altezza superiore a 90 cm. deve essere contenuto all'interno dell'altezza massima fissata dal "Profilo regolatore".

Sono fatti salvi i parapetti di altezza maggiore, esistenti al momento dell'approvazione del piano.

4.5- Se non é diversamente specificato negli elaborati grafici denominati "Disposizioni di dettaglio", tutti gli interventi riguardanti l'edilizia esistente, compresa la demolizione e ricostruzione, devono conservare gli allineamenti sul filo stradale delle facciate degli edifici preesistenti agli interventi di trasformazione.

4.6- Gli interventi sugli edifici esistenti non possono ampliare l'area della superficie coperta, a meno che ciò non sia consentito con apposita norma inserita nelle tavole "Disposizioni di dettaglio"

4.7- Negli interventi di demolizione e ricostruzione, il nuovo edificio, qualora non sia diversamente specificato nelle tavole "Disposizioni di dettaglio", può incrementare l'area della superficie coperta del 20% rispetto all'esistente, nel rispetto delle presenti Norme e del Regolamento Edilizio comunale.

4.8- Distanze

Le distanze dai confini e/o tra le costruzioni, riportate nelle tavole, o ricavabili graficamente o metodologicamente dai disegni e dagli scritti del piano particolareggiato, sono da considerarsi precisazioni di dettaglio rispetto a quanto detto nell'art.51 del R.E. comunale, e come tali debbono essere rispettate, purché non contrastino con i limiti fissati dal Codice Civile.

4.9- Spazi per Parcheggi-

La riserva di spazi per parcheggi di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, di cui all'art.41 *sexies* della L. 1150/1942, che si applica compatibilmente con gli obiettivi di salvaguardia ambientale del centro storico, deve essere attuata nei seguenti casi con le modalità descritte di seguito.

- a) Nei casi di nuova costruzione ed in quelli di demolizione e ricostruzione, la riserva si applica se la volumetria complessiva sviluppata raggiunge almeno i 165 mc. (ai quali corrispondono 16,5 mq di superficie);
- b) Nei casi di ampliamento di edifici esistenti, la riserva si applica se l'incremento di volume è di almeno 165 mc e non vi sono vincoli di piano particolareggiato che impediscano la modifica del piano terra;

- c) Nei casi precedenti, quando la destinazione dell'immobile o di parte di esso sia quella di ufficio, per la sola parte con tale destinazione si applica il parametro di 1,65 mq. per ogni 10 mc., ed il limite di 165 mc. di incremento di volume viene ridotto a 100 mc.
- d) Nel caso di variazione di destinazione d'uso di un edificio, anche con opere interne, ma senza incremento di volume o con incrementi inferiori ai limiti anzidetti, la norma non si applica.
- e) La norma non si applica, inoltre, nei casi di ristrutturazione edilizia con incremento di volume, quando la larghezza della strada non consente, a giudizio del Comune, l'accesso alla rimessa con una porta della larghezza di ml 2,80, e non è possibile l'arretramento dell'edificio rispetto al filo del marciapiede.

In ogni caso, secondo il principio ispiratore dell'art.54 del R.E. comunale, il volume dell'autorimessa non viene computato ai fini della verifica dell'indice fondiario; e ciò anche se l'altezza interna del vano supera i ml. 2,50.

Nelle costruzioni esistenti il cambiamento di destinazione d'uso ad autorimessa, da altra destinazione, consente il riutilizzo del volume per destinazione residenziale.

Articolo 5

Ai fini della tutela del patrimonio archeologico in Porto Torres, il piano particolareggiato suddivide la zona "A" (di cui al D.R. 2266/U del 20/12/1963) in tre sottozone: "A1"; "A2"; "A3", disciplinate in modo differente relativamente alle opere di scavo. (*Per l'individuazione delle sottozone vedi la planimetria allegata*).

Fermo restando, comunque, l'obbligo di legge della denuncia del rinvenimento di cose che presentano interesse archeologico ed il divieto della loro rimozione o modifica (secondo quanto previsto dagli articoli 21 e 22 del D.Leg.vo 29/10/1999, n. 490), in tutte le sottozone "A1", "A2", "A3", occorre notificare, da parte dell'interessato, alla Soprintendenza Archeologica i lavori di scavo, almeno 15 giorni prima del loro inizio.

La Soprintendenza, *anche a seguito di eventuale sopralluogo*, autorizza la prosecuzione dei lavori ed eventualmente ne disciplina l'esecuzione.

Inoltre, nelle sottozone "A2" ed "A3" i lavori di scavo debbono essere preventivamente approvati dalla Soprintendenza, che si pronuncia sulle previsioni di progetto, verificate alla luce di indagini del

sottosuolo del tipo "georadar" o similari, già eseguite ed allegate al progetto.

Nel caso in cui vengano individuate cose di interesse archeologico, il proprietario del suolo, con l'assenso della Soprintendenza, può rinunciare a iniziare o a proseguire i lavori di scavo, "sigillando" l'area interessata con un getto continuo di calcestruzzo dello spessore di 30 cm., che garantisca la conservazione delle condizioni nelle quali il suolo si trova al momento dell'indagine, ed impedisca interventi successivi di qualunque tipo, come l'alloggiamento di condutture per impianti tecnologici etc..

In alternativa a quanto disposto nel comma precedente, e sempre con l'assenso della Soprintendenza (che, in tal caso, certifica l'individuazione o il ritrovamento di cose d'interesse archeologico), l'interessato all'intervento edilizio può aumentare l'altezza del fabbricato di tre metri, lasciando libero per l'uso pubblico il piano terreno e realizzando la volumetria consentita ai piani superiori. La concessione o l'autorizzazione all'esecuzione dell'intervento edilizio è condizionata alla cessione gratuita dell'area del piano terra al Comune.

E' comunque facoltà del Comune di negare, motivandolo, l'incremento di altezza dell'immobile quando si superi la quota del profilo regolatore fissata dal piano particolareggiato.

Articolo 6

6.1- Il piano particolareggiato è attuato attraverso concessioni o autorizzazioni edilizie singole.

6.2- L'autorizzazione o la concessione edilizia è assoggettata alla preventiva autorizzazione di cui all'art.151 del D. Leg.vo 29/10/1999 n.490, per le opere di edilizia che ricadono all'interno del perimetro tracciato nel quartiere della Basilica di S. Gavino, di cui al D.M. 17/04/1968, riportato nella planimetria allegata alle presenti Norme.

6.3- L'autorizzazione o la concessione edilizia, per le opere di qualunque genere che interessino beni archeologici, è subordinata alla preventiva approvazione del tipo d'intervento da parte della Soprintendenza, all'esame della quale devono essere sottoposti i progetti, ai sensi dell'art.23 del D. Leg.vo 29/10/1999 n.490.

6.4- In alcuni casi, l'edificazione, pur potendo procedere per singole concessioni o autorizzazioni, é assoggettata a particolari norme e condizioni, riportate negli elaborati di piano, che, per esempio, subordinano gli interventi: ad un progetto esteso all'intero edificio, al rispetto di taluni elementi costruttivi esistenti o alla conservazione dell'aspetto di una o più facciate; oppure, vincolano le dimensioni e/o la forma del volume degli edifici, o la sistemazione planimetrica delle strade e degli spazi pubblici o di uso pubblico che interessano l'isolato.

6.5- In ogni caso gli interventi edilizi su parti di fabbricato visibili da vie o spazi pubblici, sono subordinati all'approvazione, da parte del Comune, di un progetto di intervento unitario, esteso alle fronti dell'edificio visibili da vie e spazi pubblici, ed elaborato secondo le prescrizioni del P.P., sulla base del quale potranno essere rilasciate concessioni o autorizzazioni edilizie parziali.

Articolo 7

7.1- Il piano particolareggiato, oltre che registrare la presenza degli edifici monumentali, individua alcuni edifici di pregio ai quali attribuisce "buon valore architettonico", ed altri edifici "con elementi costruttivi di pregio".

Gli interventi che riguardano gli edifici classificati "di buon valore architettonico" debbono sempre essere inquadrati in un progetto unitario esteso all'intero edificio, devono seguire le eventuali apposite norme particolari riportate sulle tavole intitolate "Disposizioni di dettaglio", e rispettare le "Modalità tecniche d'intervento" di cui al capitolo 2° delle presenti norme.

7.2- Gli edifici monumentali e quelli di "buon valore architettonico" di particolare pregio (indicati con "retinatura" negli elaborati di piano) possono essere sottoposti solamente ad interventi di restauro e risanamento conservativo.

7.3- In alcuni isolati, il piano particolareggiato raggruppa una pluralità di edifici che costituiscono un "Contesto edilizio unitario". All'interno del Contesto, le trasformazioni da apportare alle parti esterne degli edifici debbono essere armonizzate tra loro. A tal fine, per poter intervenire su un edificio, è necessario proporre una soluzione di prospetto che dimostri di aver tenuto conto di tutte le

fronti del Contesto edilizio e si armonizzi con esse in relazione a: opere di finitura, materiali, lavorazioni, colorazioni, etc.. Tale dimostrazione, che deve discendere da una relazione tecnica e da una adeguata documentazione grafica e fotografica, può prefigurare anche un progetto di intervento virtuale esteso all'intero Contesto, quale traccia di possibile intervento sugli altri edifici

Articolo 8

8.1- Anche se non espressamente previsto dal piano particolareggiato, al fine di migliorare i tracciati stradali, o per realizzare aree di parcheggio e di verde pubblico, è consentito demolire in tutto o in parte gli edifici in cattive condizioni statiche, purché non si tratti di edifici monumentali, o di edifici che il P.P. classifica: "di buon valore architettonico"; o di edifici che facciano parte di un "Contesto edilizio unitario". Il tutto come riportato negli elaborati di piano, ed in particolare nella tavole intitolate "Disposizioni di dettaglio".

8.2- Le parti di lotto libere da costruzioni debbono essere coltivate a giardino, con alberature ed arbusti, preferibilmente della macchia mediterranea, da prevedere in progetto.

8.3- All'interno delle aree vincolate per servizi pubblici è possibile ubicare piccole costruzioni di servizio, quali cabine elettriche, servizi igienici, etc., con altezza massima di metri 3.0, anche se non espressamente previste nelle planimetrie di piano.

Articolo 9

9.1- Sulla base di quanto previsto all'art.1 della L.03/01/1978 come modificata dall'art.43 della L.18/11/1998 n.415, l'area del campo Occone può essere utilizzata per la realizzazione di un centro integrato di servizi di uso pubblico che comprenda la realizzazione di almeno 4.500 mq di area da destinare a parcheggio di autovetture (180÷200 stalli).

Il volume massimo edificabile, al netto di quello eventualmente destinato a parcheggio, deve essere contenuto in 18.000 mc. con altezza massima delle costruzioni pari a 7,0 m.

9.2- Oltre il complesso edilizio di cui al comma precedente, il P.P., all'interno del proprio perimetro, non prevede la costruzione di nuovi edifici per servizi pubblici.

E' sempre possibile, tuttavia, modificare per finalità e servizi pubblici la destinazione d'uso degli edifici esistenti.

Articolo 10

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono quelli definiti all'art.31 della L. 5 agosto 1978 n. 457, con alcune articolazioni e precisazioni fissate qui di seguito.¹

Con evidente significato dei termini usuali, sono date dal P.P. le seguenti categorie d'intervento:

- A) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- B) Restauro e risanamento conservativo;
- C) Ristrutturazione edilizia;

¹ Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, definiti dalla L. 05/08/1978 n.457, sono i seguenti:

- a) Interventi di *manutenzione ordinaria*, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) Interventi di *manutenzione straordinaria*, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) Interventi di *restauro e di risanamento conservativo*, quelli rivolti 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 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;
- d) Interventi di *ristrutturazione edilizia*, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) Interventi di *ristrutturazione urbanistica*, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso con un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

D)Ristrutturazione edilizia vincolata;
- richiamando, col termine "vincolata", alcune condizioni, alle quali è subordinato l'intervento, riportate negli elaborati "Disposizioni di dettaglio", come, per esempio: obbligo di progettazione unitaria, rispetto di elementi costruttivi di pregio, etc.-

E)Ristrutturazione edilizia con incremento di volume;
- la ristrutturazione del fabbricato esistente si accompagna ad un incremento di volume definito, come indicato negli elaborati "Disposizioni di dettaglio"-

F)Demolizione e ricostruzione vincolata;
- la ricostruzione a seguito di demolizione è subordinata ai vincoli indicati negli elaborati "Disposizioni di dettaglio",

G)Demolizione senza ricostruzione.

La categoria d'intervento attribuita a ciascun edificio, consente anche gli interventi indicati nelle categorie che la precedono nell'elenco; per es.: la categoria E) consente anche gli interventi A), B), C), e D).

Fa eccezione la categoria G) che esclude ogni altro tipo d'intervento.

Articolo 11

11.1- Tutti gli interventi relativi agli edifici ed alle opere di arredo urbano, devono basarsi su un accurato rilievo dell'esistente, al fine di conoscere l'organismo antico sotto il profilo distributivo, strutturale e formale.

Pertanto (ad integrazione di quanto già previsto nel vigente Regolamento Edilizio), i progetti di opere che riguardano edifici ricadenti all'interno della zona "A", saranno corredati da un rilievo che dovrà obbligatoriamente comprendere:

- piante, sezioni, prospetti quotati in scala minima 1:50, in numero sufficiente per individuare il fabbricato in ogni sua parte ed elemento;
- disegni dei dettagli costruttivi, architettonici, decorativi in scala adeguata, integrati da eventuali descrizioni;
- fotografie d'insieme e di dettaglio in numero sufficiente a coprire interamente il fabbricato e ad illustrarne i particolari: il punto di vista di ogni fotografia sarà riportato su una apposita serie di piante, mediante numerazione;
- analisi statica delle strutture dell'edificio.

11.2- Inoltre, per gli edifici monumentali, e per quelli classificati "di buon valore architettonico" di particolare pregio (indicati con "retinatura" negli elaborati di piano), dovranno essere documentate, con disegni e/o fotografie d'insieme e di dettaglio, le seguenti caratteristiche e particolarità:

- * pavimenti, sia dei piani terreni (androni, portici, cortili, sale e ambienti in genere), sia dei piani superiori, compresi i terrazzi;
- * volte e solai, con tutte le particolarità, come capitelli, cornici, etc.; con la precisazione, per le volte, se con materiali portanti in vista o ricoperti di intonaco;
- * scale, portici, logge, con tutte le caratteristiche dimensionali e la precisazione delle particolarità esecutive e dei materiali impiegati;
- * tetti e gronde, con tutte le caratteristiche delle orditure e dei manti di copertura.

11.3- In fase di esame del progetto di restauro, ed anche successivamente, l'Amm.ne potrà effettuare verifiche di controllo del rilievo e, qualora ne riscontrasse l'infedeltà, potrà respingere il progetto o revocare la concessione.

Capitolo 2°

Modalità tecniche d'intervento sugli edifici esistenti e sull'arredo urbano

Articolo 12

L'uso delle tecniche costruttive descritte nel presente capitolo, mentre è fortemente consigliato per tutti gli interventi all'interno del Centro storico, è obbligatorio per le opere che interessano l'arredo urbano e le pavimentazioni, per le opere che riguardano gli edifici monumentali e per quelli che il piano particolareggiato classifica di "buon valore architettonico" di particolare pregio (indicati con "retinatura" negli elaborati di piano). L'uso delle medesime tecniche è obbligatorio anche quando esse riguardino parti esterne, visibili da spazi pubblici, degli edifici nei quali il piano individua "elementi costruttivi di pregio", o edifici che riconosca come componenti di "Contesti edilizi unitari". Vedi in proposito gli elaborati grafici titolati: "Disposizioni di dettaglio", "Piano d'insieme" e "Repertorio degli elementi costruttivi".

Articolo 13

Interventi sull'arredo urbano.

All'interno del Centro storico è vietata ogni modifica dell'arredo urbano antico.

Per i restauri e per i nuovi interventi sulle superfici di usura delle strade, delle piazze, degli slarghi (compresi i marciapiedi), è fortemente consigliato utilizzare, anche con combinazioni differenti, i seguenti materiali: blocchi o blocchetti di roccia dura (granito, trachiti, basalti o altre rocce sarde di caratteristiche simili); lastre di roccia dello stesso tipo; acciottolato.

Sono fortemente sconsigliati i manti in conglomerato bituminoso per le superfici di usura; le piastrelle ed i getti di cemento per i marciapiedi.

Il Piano indica le strade e le piazze nelle quali l'uso dei materiali di cui al comma precedente sono assolutamente vietati.

La illuminazione pubblica deve essere effettuata, in generale, con lampade a braccio, a "lampione tradizionale", o a flusso luminoso indiretto e/o diffuso. E' vietato comunque l'uso di pali a frusta di tipo stradale.

Articolo 14

Interventi sulle strutture edilizie.

E' vietata la modifica di quelle parti degli edifici che il piano particolareggiato classifica: "elementi costruttivi di pregio", per i quali é obbligatoria la conservazione, attraverso interventi di sola manutenzione. L'obbligo del rilievo accurato, preliminare agli interventi sull'edilizia esistente, ha per fine anche quello della ricerca di tali elementi, non individuati preventivamente dal Piano.

Per le diverse parti degli edifici si danno, in particolare, le seguenti disposizioni.

a) Interventi sulle strutture verticali (muri di facciata, muri maestri, pilastri e colonne)

Nel caso di cedimenti o di fondazioni insufficienti si interverrà, in genere, con sottofondazioni, senza demolire le strutture in elevazione; qualora ciò fosse necessario per cedimenti o per erosioni gravi che ne compromettano la funzione portante, si procederà alla demolizione ed alla ricostruzione della struttura verticale, conservandone la funzione statica nell'organismo edilizio, impiegando materiali della stessa natura, per grana e lavorazione, e ricostituendo (o riapplicando se recuperate) nella posizione di origine le decorazioni plastiche originali.

Nel caso di interventi di consolidamento statico, non diversamente realizzabili, è ammesso l'inserimento di strutture in cemento armato o in acciaio, che, normalmente, non dovranno essere visibili dall'esterno. Così pure, nel caso si renda necessaria la formazione di cordoli di coronamento, essi, ove possibile, dovranno essere realizzati all'interno del muro di facciata, lasciando verso l'esterno una cassaforma della muratura antica.

b) Interventi sulle strutture orizzontali (volte, archi, solai)

Le volte e gli archi esistenti devono essere conservati integralmente in tutte le loro caratteristiche; nel caso di cedimenti, si provvederà ad eliminarne le cause ed a rimettere in forza la volta con opportune cementazioni o iniezioni.

I solai lignei devono essere conservati; quando presentano insufficienze statiche, esse devono essere eliminate senza alterare la caratteristiche visive dei solai antichi. Nei casi in cui si ritenga necessaria la loro demolizione e la sostituzione con tecniche attuali, dovrà rimanere inalterato il piano di calpestio e la posizione delle finestre; dovrà essere inoltre mantenuta la posizione dei davanzali rispetto al solaio originario.

c) Interventi sui tetti.

I tetti antichi, costituiti dal manto di copertura, dalla piccola, media e grossa orditura, debbono essere conservati. Il restauro deve consistere nella sola sostituzione degli elementi deteriorati o rotti.

Nel caso sia necessario sostituire il legname della piccola, media e grossa orditura, si useranno materiali dello stesso tipo, e lavorazioni analoghe a quelle antiche.

Gli interventi di manutenzione e restauro sui manti di copertura, debbono garantire la conservazione delle tegole antiche, con sostituzione solamente di quelle rotte.

Nei tetti gravemente deteriorati, e non aventi alcuna particolarità strutturale, si può consentire la sostituzione della orditura con solai in laterizio armato, a condizione che il manto sia uguale all'antico per forma dimensioni e materiale, con divieto di impiego di ondulit, marsigliesi, cementegola e simili.

d) Scale.

Le scale antiche dovranno essere semplicemente restaurate negli elementi deteriorati; esse dovranno conservare l'andamento, la pendenza, le caratteristiche delle rampe, il numero dei gradini e dei pianerottoli.

e) Balconi

Per i balconi tradizionali antichi é ammessa la sola manutenzione ed il restauro ai fini della conservazione del bene architettonico.

f) Ascensori ed altri impianti.

L'installazione di ascensori e di altri impianti (igienico-sanitari, di riscaldamento e condizionamento, etc.) devono interessare zone di scarsissimo o nullo interesse estetico ed architettonico dell'edificio. Per gli ascensori, si dovranno evitare le strutture di extracorsa che dovessero emergere dai tetti antichi.

Le pompe di calore, utilizzate in impianti fissi, debbono essere ubicate in posizione non visibile da spazi pubblici. Qualora ciò non fosse possibile, occorre scegliere le zone di minore interesse estetico ed architettonico dell'edificio, con esclusione delle facciate principali; in tal caso, l'intervento è assoggettato ad autorizzazione comunale rilasciata a seguito di presentazione di adeguata documentazione fotografica.

g) Interventi particolari (intonaci, coloriture, infissi, insegne pubblicitarie).

E' vietato l'uso di intonaci di materie plastiche e di pitture idrorepellenti, sintetiche, al quarzo.

Tutte le facciate di ciascun edificio, compresa l'eventuale zoccolatura, devono essere finite con intonaco e tinteggiatura. Sono esclusi i placcaggi di qualunque tipo; quelli esistenti, dovranno essere smantellati all'atto della esecuzione di interventi di ristrutturazione o restauro.

Nell'esecuzione dell'intonaco occorre aver cura che le decorazioni architettoniche risaltino rispetto alla parete, risultando generalmente emergenti rispetto al piano dell'intonaco.

La coloritura degli intonaci deve essere scelta sulla base di testimonianze rimaste sull'edificio, o, in assenza di queste, in concordanza con i valori cromatici ambientali dell'isolato o del contesto circostante.

Per l'esecuzione degli infissi è fortemente consigliato l'uso del legno; è consentito l'uso di profili in plastica colorata, in alluminio elettroverniciato, o in acciaio preverniciato; mentre, è vietato l'impiego di infissi in alluminio anodizzato di colore alluminio, bronzo o oro.

Negli edifici che il piano classifica "di buon valore architettonico" sono vietate le insegne pubblicitarie "a bandiera". Il disegno delle insegne deve, comunque, tener conto delle caratteristiche della facciata, ed essere collocata in modo da non interferire con gli elementi architettonici che la caratterizzano.

Articolo 15

L'elaborato di piano intitolato "Repertorio dei tipi edilizi e degli elementi costruttivi" rappresenta una gamma esemplificativa di modelli tipologici, e di modelli morfologici di pezzi e parti di fabbricati, dedotti dall'esistente o da documenti storici, che il piano intende conservare e/o riproporre nelle forme e nei materiali originari.

I progetti d'intervento all'interno della zona "A" debbono farvi riferimento:

- sia per l'individuazione di elementi tipologici e costruttivi simili (o formalmente diversi, ma di ugual valore) da conservare;
- sia nel disegno di tipologie edilizie e di particolari costruttivi per nuovi interventi, non necessariamente identici a quelli rappresentati ma di derivazione riconoscibile, per forme e materiali impiegati, nel contesto linguistico dell'edilizia tradizionale di Porto Torres.