

COMUNE DI SANTA TERESA
GALLURA

PIANO PARTICOLAREGGIATO
della ZONA B
della frazione di SAN PASQUALE

PROGETTO
Esecutivo

Progetto di: Bernardo Guida
Architetto in Santa Teresa
Gallura

Committente: Comune di Santa
Teresa Gallura
Il Sindaco: Pierantonio
Bardanzellu

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

maggio 2009

CAPO UNO: GENERALITÀ

Art. 1 : Oggetto del Piano Particolareggiato.

Le aree soggette alle seguenti norme sono indicate nella tavola 3, 4, e riguardano le zone classificate **"B"** dal Piano Urbanistico Comunale del comune di Santa Teresa Gallura.

Art. 2 : Elaborati costituenti il Piano Particolareggiato.

Il Piano si compone dei seguenti elaborati:

- Tav. 0 - Relazione
- Tav. 1 - Zonizzazione del P.U.C. in cui sono indicate le aree soggette a Piano Particolareggiato.
- Tav. 1a - Zonizzazione del P.U.C. con le superfici standard S1, S3.
- Tav. 2 - Planimetria catastale dell'area di intervento.
- Tav. 3 - Planimetria dell'area di intervento suddivisa per Comparti.
- Tav. 4 - Planimetria dell'area di intervento indicante la consistenza e la classificazione del patrimonio edilizio esistente (zone B1 e B2).
- Tav. 5 - Planimetria con indicazione degli spazi pubblici.
- Tav. 6 - profili altimetrici del patrimonio edilizio esistente con indicazione delle potenzialità di trasformazione: comparto 1, 2, 3.
- Tav. 6a - Profili altimetrici dello stato attuale: comparto 1, 2, 3.
- Tav. 7 - Profili altimetrici del patrimonio edilizio esistente con indicazione delle potenzialità di trasformazione: comparto 4, 5, 6.
- Tav. 7a - Profili altimetrici dello stato attuale: comparto 4, 5, 6.
- Tav. 8 - Profili altimetrici del patrimonio edilizio esistente con indicazione delle potenzialità di trasformazione: comparto 7, 8.
- Tav. 8a - Profili altimetrici dello stato attuale: comparto 7, 8.
- Tav. 9 - Profili altimetrici del patrimonio edilizio esistente con indicazione delle potenzialità di trasformazione: comparto 9, 10.
- Tav. 9a - Profili altimetrici dello stato attuale: comparto 9, 10.

Tav. 10 - Profili altimetrici del patrimonio edilizio esistente con indicazione delle potenzialità di trasformazione: comparto 11, 12.

Tav. 10a - Profili altimetrici dello stato attuale: comparto 11, 12.

Tav. 11 - Profili altimetrici del patrimonio edilizio esistente con indicazione delle potenzialità di trasformazione: comparto 13,14,15,16,17,18,25.

Tav. 11a - Profili altimetrici dello stato attuale: comparto 13,14,15,16,17,18,25.

Tav. 12 - Particolari costruttivi e decorativi.

Tav. 13 - Documentazione fotografica.

Tav. 14 - Relazione Paesaggistica

Tav. 15 - Ipotesi di progetto non vincolanti.

- Norme Tecniche di Attuazione.
- Schede analitiche di calcolo planivolumetrico-fotografie.

CAPO DUE: ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Art. 3 : Definizioni.

Sf = Superficie fondiaria: è la superficie del lotto.

If = Indice di edificabilità fondiaria: rappresenta il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

Sc = Superficie coperta: è la proiezione sulla superficie fondiaria di tutti gli edifici principali e accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo sporgenti più di mt 1,50, i porticati, le tettoie, e le verande.

Rc = Rapporto di copertura: è il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria riferito a tutte le opere edificate.

Dc = Distanza dai confini: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dalle superfici coperte ai confini di proprietà.

Dst = Distanza dagli standard: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte ai confini con gli standard.

Df = Distanza tra i fabbricati: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte.

H = Altezza del fabbricato: è la differenza tra la quota del terreno naturale o stradale sul prospetto indicato nelle schede analitiche dei vari Comparti e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio. Qualora il soffitto dell'ultimo piano non sia orizzontale, l'altezza è misurata al punto medio del suo intradosso se la pendenza supera il 35%.

Sulle vie e sui terreni in pendenza l'altezza si misura al punto mediano della facciata. Nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura nel punto mediano dell'elemento di maggiore altezza. Nel caso di edifici contigui si misura l'elemento di ogni singolo edificio. Non partecipa alla determinazione dell'altezza del fabbricato l'eventuale rampa di accesso a parcheggi parzialmente o totalmente interrati purchè trattasi di un unico accesso e la larghezza massima dell'apertura sia inferiore o uguale a mt. 3.00.

V = volume del fabbricato: è la cubatura totale tra la superficie esterna delle mura, il livello del pavimento più basso e la parte esterna della copertura o qualora la soffitta o sottotetto non sia abitabile, l'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile. Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del livello più basso, il volume lordo deve essere misurato partendo dal livello del suolo (per maggiore precisione, si fa riferimento alle schede analitiche dei vari comparti.)

Ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità I volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano di campagna naturale o stradale indicato nelle schede analitiche dei vari comparti, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti, va aggiunto il valore reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

I vani seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili e comunque non adibiti ad abitazione e con altezza inferiore o uguale a mt. 2.40. L'altezza è determinata per fabbricato o porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt. 12.00.

Art. 4 : Ambiti di intervento.

La zona soggetta al Piano Particolareggiato (**zona B** del P.U.C. vigente) è stata così suddivisa:

- **B1** – ambito residenziale in cui il patrimonio edilizio in esso ricadente possiede caratteristiche morfologiche, tipologiche e architettoniche in larga misura omogenee. Tale ambito è suddiviso in 26 comparti.
- **B2** – ambito residenziale di più recente edificazione. Tale ambito è suddiviso in 4 comparti.

Ambiti destinati ad attrezzature e sistemazioni di uso ed interesse pubblico.

Art. 5 : Ambiti residenziali.

Gli ambiti "**B1**" e "**B2**" sono regolati da una normativa omogenea per l'intero ambito; I comparti componenti l'ambito "**B1**" sono anche dettagliatamente regolati da una normativa puntuale riguardante ogni lotto o edificio in essi ricadenti.

Art. 6 : L'edificazione negli ambiti residenziali.

Per ciascun edificio ricadente nelle aree "**B1**" e "**B2**" ad esclusione dei soli manufatti per cui è prevista unicamente la demolizione (A4), è possibile realizzare i seguenti interventi:

A0 - Manutenzione ordinaria

A1 - Manutenzione straordinaria

A2 - Ristrutturazione edilizia interna senza interessare l'immagine esterna

A3 - Ristrutturazione parziale o totale dell'edificio

A seconda delle caratteristiche dei singoli edifici ricadenti nell'area **"B1"** sono consentiti interventi secondo le possibilità di seguito elencate:

A4 - Demolizione e ricostruzione

A5 - Conferma della volumetria attuale

A6 - Sopraelevazione senza ampliamento planimetrico

A7 - Ampliamento planimetrico senza sopraelevazione

A8 - Sopraelevazione e ampliamento planimetrico

A9 - Lotto libero – nuova edificazione

Gli edifici ricadenti nelle aree **"B2"** conservano parametri e norme urbanistiche già definiti dal P.U.C.

Art. 7 : Destinazioni d'uso.

Le destinazioni d'uso relative ai fabbricati, sia che interessino l'intero immobile o soltanto parte di esso sono classificate nel modo seguente:

D1 - Residenza

D2 - Uffici privati o pubblici a livello urbano o extraurbano

D3 - Esercizi pubblici ed attrezzature di interesse collettivo secondo la seguente suddivisione in categorie:

D4.1 - alberghi con o senza ristorante;

D4.2 - ristoranti, tavole calde, pizzerie, bar e simili;

D4.3 - fabbricati o parti di fabbricati per attrezzature sociali, culturali, ricreative e sportive;

D5 - Laboratori artigiani compatibili con la residenza quando la loro natura non comporti molestia, inquinamento acustico ed atmosferico, eccessiva presenza di mezzi ingombranti;

D6 - Attrezzature e fabbricati per l'istruzione in genere;

D7 - Impianti e attrezzature per l'assistenza e la sanità.

Art. 8 : Prescrizioni particolari.

Nell'esecuzione degli interventi di cui al precedente art. 6 la normativa è integrata, ove necessario, con le seguenti prescrizioni di tipo particolare, indicate con la sigla RA (rispetto ambientale).

RA1 – Rispetto dei manufatti esistenti: è obbligatorio il rispetto di:

- a** – della caratteristica architettonica generale del manufatto esistente;
- b** – della qualità dei materiali esistenti;

RA2 – Rispetto degli spazi a verde: durante l'esecuzione dei lavori relativi agli interventi consentiti è obbligatorio l'accurato rispetto e la conservazione degli spazi a verde esistenti.

Art. 9 : Schede analitiche di calcolo planivolumetrico riguardante l'edificazione delle aree residenziali.

Nelle schede sono riportate le quantità di superficie e di volume riguardanti le aree private comprese nel P.P.. Le quantità sono raggruppate per comparto e si riferiscono alle singole proprietà, contraddistinte con un numero d'ordine per l'individuazione sulle tavole di progetto. Le quantità di progetto che si riferiscono alle superfici e ai volumi riportati in tabella sono da rispettare; può essere comunque tollerata una deroga alle indicazioni di progetto quando è dimostrato che il dato riportato in tabella non corrisponde allo stato di fatto o inficiato di errore materiale. Sarà a cura del redattore del progetto produrre il rilievo esatto del lotto e/o del fabbricato con la dimostrazione della superficie e dei volumi corrispondenti.

Art. 10 : Indirizzi progettuali.

Gli interventi edificatori nel costruito (ristrutturazioni, ampliamenti e nuove edificazioni nei lotti liberi) avverrà favorendo:

a - la conservazione e ricostituzione del tessuto urbano *"a partire dalle matrici storico-ambientali che ne costituiscono la struttura conformativa"*; (art. 61 lettera a delle N.T.A. del P.P.R.);

b - nei lotti ancora ineditati, così come identificati nelle **schede analitiche di calcolo planivolumetrico**, dovrà essere previsto l'allineamento stradale rispetto agli edifici esistenti, al fine di contribuire *"all'armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto"* (art. 61 lettera c delle N.T.A. del P.P.R.);

c - l'attenzione alla salvaguardia dei caratteri di integrità architettonica, estetica e culturale degli edifici esistenti, (art. 62 lettera g delle N.T.A. del P.P.R.), con particolare riguardo a quanto individuato e indicato nelle **schede analitiche di calcolo planivolumetrico**;

d - nel caso dei ristrutturazioni, il recupero e la conservazione delle tecniche costruttive tradizionali consolidate, con l'impiego di materiali locali.

Art. 11 : Elementi di dettaglio architettonico.

Le nuove proposte, siano esse sopraelevazioni, ampliamenti o nuove costruzioni dovranno essere caratterizzate da volumi semplici, dall'immagine nitida, pulita, e dall'uso dei canoni architettonici locali. E' consigliato l'uso di pareti con prevalenza dei pieni sui vuoti.

Non sono consentiti volumi in aggetto.

Nella Tavola 12 (particolari) e 13 (foto) sono indicati alcuni possibili elementi architettonici strutturali e/o decorativi tratti dalla tradizione locale.

Sarebbe però opportuno evitare banali simulazioni.

A. Scale esterne.

E' vietato l'utilizzo di scale esterne. Sono tuttavia permesse brevi scale per il superamento dei dislivelli esistenti fra la quota stradale e il piano rialzato, riprendendo in tal modo una consuetudine ampiamente consolidata (esempio via Toselli, comparti 7 e 9). Per la realizzazione

dei gradini è consentito l'utilizzo di granito massello o semplice cemento liscio o bocciardato o decorato (disegni geometrici). Non è consentito l'utilizzo di sottili lastre di materiale lapideo.

B. Pavimentazioni esterne.

E' consentito l'utilizzo di granito massello per la realizzazione di cordoli ed elementi di contenimento; per la pavimentazione si suggerisce l'uso di lastre di granito di forme geometriche regolari o semplice cemento liscio o bocciardato o decorato (disegni geometrici).

C. Finitura facciate.

I vecchi muri delle costruzioni esistenti possono essere consolidati; è consentito il recupero della pietra faccia a vista derivante dal picconamento dell'intonaco con la messa in luce della trama del materiale litico sottostante (pietrame scapolo o "cantoni") costituente il muro originario. Pertanto sono consentite facciate in granito faccia a vista con giunto stilato incassato (blocchi lavorati) o, meglio, con semplice rinzafo e lisciatura a cazzuola (blocchi grezzi) lasciando emergere la parte centrale della pietra.

Per quanto riguarda gli intonaci si consigliano quelli a calce con colore unico, compatto. Per i cromatismi si fa riferimento ai colori della tradizione gallurese, compreso il bianco. E' opportuno evitare l'utilizzo di tonalità diverse nei due piani. Si suggerisce, invece, per lo zoccolo un colore in contrasto col resto della facciata e anche una differenziazione della finitura dell'intonaco (es. Spruzzato rustico e in rilievo rispetto alla facciata).

Si suggerisce inoltre l'uso del bianco per le fasce marcapiano, per le gronde, per le cornici di porte e finestre e per le fasce laterali. Sono vietate le colorazioni ad effetto spugnato e spatolato.

D. Infissi:

- Porte d'ingresso e portoni.

Si consiglia una larghezza minima di cm 80 (anta unica) fino ad una massima di cm 120 (due ante);

- Finestre e porte-finestre.

Si consiglia la forma canonica rettangolare con lato minore alla base delle dimensioni minime di cm 70 (anta unica) e massima di cm 120 (due ante); sono ammesse forme diverse e dimensioni inferiori a quelle indicate nei piani seminterrati. Nei locali ad uso residenziale e commerciale vige il rispetto del rapporto aeroilluminante pari ad 1/8 della superficie utile interna.

Nel caso di utilizzo di cornici di porte e finestre, è opportuno l'uso di elementi in rilievo in intonaco o in massello di granito delle dimensioni canoniche prevalenti, variabili dai 15 ai 25 cm.

E' decisamente vietato l'utilizzo di sottili lastre di materiale lapideo incollate alle pareti in sostituzione del sistema trilitico.

Il materiale da utilizzare per tutti gli infissi è il legno, mordentato o laccato, l'alluminio verniciato, il PVC. I colori da utilizzare saranno quelli della tradizione locale (verde, grigio, blu, marrone i più utilizzati).

E. Locali commerciali.

Per i locali che necessitano di più ampie aperture per vetrine o simili è opportuno uno studio accurato delle proporzioni delle facciate, al fine di conservare l'armonia delle architetture del contesto storico esistente.

Uno studio accurato e approfondito delle proporzioni riguarderà anche il progetto delle insegne pubblicitarie a parete.

Non sono ammessi pilastri o colonne.

I setti murari fra le aperture saranno maggiori o uguali a cm 60. La distanza fra le aperture e i confini saranno maggiori o uguali a cm 75

F. Garage.

Valgono le considerazioni generali prescritte per i locali commerciali. La larghezza massima delle aperture è di mt 2,40.

G. Tetti e Terrazze.

E' consigliato l'uso del tetto a due falde con manto di tegole curve (coppi). Per questo motivo è vietato l'uso di tegole marsigliesi, portoghesi e simili. E' possibile inserire in un tetto a falde inclinate terrazzi "a tasca" secondo la tradizione locale (vedi foto tav. 12) la

quale prevede la realizzazione sia a filo facciata sia in arretramento dal filo della facciata. Le dimensioni massime suggerite sono di mt 2,5 x 2,5.

Le cornici di gronda e le fasce marcapiano sono consentite purchè realizzate con disegni semplici.

Non è consentito l'uso di grondaie e pluviali nelle facciate.

H. Balconi.

Nel caso di utilizzo di balconcini a sbalzo è opportuno preferire forme, dimensioni e proporzioni facilmente riconducibili alla cultura architettonica locale. Lo sbalzo dei balconcini non può essere superiore alla larghezza del sottostante marciapiede. Nel caso quest'ultimo non sia presente, lo sbalzo non potrà superare cm 80. Il piano e le mensole saranno preferibilmente in materiale lapideo. Le ringhiere saranno realizzate in ferro battuto o in ghisa. La distanza dei bordi laterali dal confine di proprietà, nel rispetto del Codice Civile, non può essere inferiore a cm 75.

I. Recinzioni.

Materiali e finiture avranno le stesse caratteristiche di quelli indicati per le finiture di facciata. L'altezza massima consentita è di mt 1,20.

Le eventuali ringhiere saranno realizzate in ferro battuto, in ghisa, in alluminio o PVC utilizzando la stessa coloritura indicata per gli infissi.

E' fatto divieto assoluto di utilizzare elementi modulari in cls prefabbricato.

J. Elementi incongrui.

E' fatto divieto assoluto di installare in maniera visibile sulle facciate prospettanti le pubbliche vie i seguenti manufatti:

- Antenne paraboliche e tradizionali.
- Macchinari per la climatizzazione dell'area interna.
- Insegne pubblicitarie luminose a bandiera.

Art. 13 : Rapporto vuoto/pieno

Nei vari comparti edificatori, si è cercato di armonizzare il rapporto pieno/vuoto evitando disomogeneità nelle altezze e consentendo l'edificazione nei pochi lotti liberi.

Art. 14 : Elaborati progettuali.

Nella presentazione degli elaborati tecnici, in aggiunta a quanto indicato nel regolamento edilizio del P.U.C., dovrà essere prodotta:

1. profili stradali dello stato attuale e di progetto comprendente l'edificio in progetto.
2. simulazione grafica e/o digitale con foto originale dell'edificio e dell'intervento proposto.
3. Prospetti in scala 1:50 con il colore proposto.
4. Particolari costruttivi e/o decorativi in scala 1:20 con indicazione dei materiali proposti.

Art. 15 : Distanze dai confini e dai fabbricati.

La distanza minima dalle superfici coperte ai confini di proprietà è pari a mt 5.00;

La distanza minima dalle superfici coperte alle superfici destinate a standard è pari a mt 2.00;

La distanza minima tra le superfici coperte dei fabbricati è pari a mt 10.00; oppure è consentita l'edificazione in aderenza;

Nel caso di soluzioni tecniche inaccettabili riguardo l'utilizzo della superficie e del volume proposti può essere concessa deroga nel rispetto delle distanze stabilite dal Codice Civile.

Art. 16 : Gli interventi nelle aree private non edificabili.

La parte di lotto che non è interessata dalla possibilità di ampliamento è soggetta a vincolo "non aedificandi". Tali spazi dovranno di norma essere destinati alla sosta, a giardino o a orto, oppure limitatamente alle disposizioni di legge (1 mq/20 mc), potranno essere sistemate a parcheggio privato scoperto. In ogni caso non è ammessa

la costruzione di edifici accessori di servizio isolati e le aree libere dovranno essere sistemate, alberate, e mantenute sempre in condizioni decorose a cura e spese dei proprietari. A tale scopo i progetti di nuove costruzioni, quelli riguardanti varianti o ampliamenti di edifici esistenti, dovranno essere sempre corredati dello studio particolareggiato della sistemazione dell'area di competenza del fabbricato o dei fabbricati, oggetto del progetto.

Art. 17 : Zone di uso pubblico e di interesse generale.

Interessano tutte quelle aree destinate alla viabilità e ad accogliere le attrezzature pubbliche così come elencate nell'art. 44 della legge 22.10.1971 n° 865.

Art. 18 : Gli interventi nelle aree pubbliche di interesse generale.

Le zone destinate per le attrezzature sociali e servizi di interesse pubblico sono vincolate alla realizzazione di attrezzature compatibili con la destinazione di cui al precedente art. 7.

Di conseguenza non è concessa l'edificazione ad uso privato in nessuna delle zone predette. Nella progettazione degli edifici previsti in queste aree non sono posti limiti di volumetria e di superficie, se non quelli posti dal Regolamento o prescrizioni particolari riguardanti il tipo di edificio progettato.

Art. 19 : La viabilità.

Le aree destinate alla viabilità dovranno essere sistemate così come nella tavola 5 di P.P. e saranno delimitate con muretti dell'altezza massima di mt 1.20 per separarli da aree private. La viabilità è di norma mt 6.00 con marciapiedi laterali larghi almeno mt 1.00 ciascuno. Solo eccezionalmente, e per cause di evidente forza maggiore, è tollerata la carreggiata di larghezza inferiore con imposizione del senso unico di marcia. Lungo il tracciato viario, e in diretto collegamento con

esso, dovranno essere predisposte aree per il parcheggio degli autoveicoli. Sia la rete viaria che le aree di parcheggio dovranno essere mantenute in buono stato e possibilmente ombreggiate con alberi o arbusti.

Art. 20. Prescrizioni finali

Le prescrizioni fin qui descritte vanno graduate a seconda del tipo di intervento:

- nella manutenzione ordinaria dei prospetti è obbligatorio il rispetto delle finiture di facciata;
- nella manutenzione straordinaria è obbligatorio il rispetto, oltre che delle finiture, dei particolari architettonici qualora oggetto di rifacimento; dovranno inoltre essere eliminati gli elementi incongrui;
- nella ristrutturazione o nuova costruzione si applicano tutte le prescrizioni.