



COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE

PIANO CASA 2011 (LR n°4/09 e successive modificazioni)

RELAZIONE METODOLOGICA

criteri adottati per l'individuazione delle unità edilizie in zona omogenea A
e in contrasto con i caratteri del centro storico



GRUPPO DI LAVORO:

ING. ALESSANDRA PIRAS
ING. BARBARA SENIS
ING. ROBERTO SPANO
ING. NICOLA DESSÌ
GEOM. PIER LUIGI MEREU



Metodologia operativa adottata per la valutazione del contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto e per la redazione delle schede di analisi delle singole UE al fine della deliberazione consigliare riguardante l'applicazione del Piano Casa (2011-2012) in zona omogenea A.

Gli artt. 2 e 5 della L.R. n°4 del 23.10.2009 così come modificati dalla L.R. n°21 del 21.11.2011 prevedono rispettivamente l'applicabilità degli interventi di adeguamento e ampliamento, di demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente in zona omogenea A, qualora gli edifici ricadenti nella suddetta zona omogenea abbiano **meno di cinquant'anni** e siano in **contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto**; questo solo a condizione che **l'intervento comporti un miglioramento della qualità architettonica estesa all'intero edificio e sia armonizzato con il contesto storico e paesaggistico in cui si inserisce**. Per quanto concerne gli interventi di demolizione e ricostruzione si puntualizza inoltre che gli edifici oggetto dell'intervento devono obbligatoriamente risultare ultimati alla data del **31 dicembre 1989**. Si precisa che il contrasto deve essere espressamente dichiarato con deliberazione del consiglio comunale del comune competente. L'assenza di tale deliberazione comporta la non applicabilità degli artt. 2 e 5 nella zona urbanistica omogenea A.

Il lavoro di individuazione e catalogazione degli edifici che abbiano meno di cinquant'anni e in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del centro storico è stato articolato in tre fasi distinte:

- 1. Fase di indagine;**
- 2. Elaborazione dei dati raccolti e individuazione e catalogazione UE;**
- 3. Definizione degli interventi ammissibili e modalità operative.**

Nella pagina a fronte: Fig.1 Foto a 45 gradi del centro matrice di San Gavino dove emerge il forte contrasto dell'edilizia di sostituzione con le porzioni di tessuto storico conservato. (fonte: archivio cartografico RAS)

Fig.2 In un contesto storico conservato la presenza di un edificio in contrasto comporta la perdita della continuità figurativa e della percezione d'insieme del centro storico (foto: B. Senis).



1. Fase di indagine

La fase di indagine, ai fini della valutazione del contrasto con i caratteri del centro storico degli edifici ricadenti in zona omogenea A aventi meno di cinquant'anni, è iniziata con l'elaborazione e la redazione degli abachi dei caratteri tipologici, architettonici e materici del patrimonio storico-architettonico del centro storico di San Gavino Monreale; si è quindi proceduto ad uno studio di massima sulla struttura morfotipologica degli isolati al fine di definire la struttura urbanistica degli stessi nonché alla lettura diacronica dell'evoluzione storica e del processo di trasformazione subita dagli isolati del centro storico. Il lavoro di analisi sul patrimonio storico architettonico si è chiuso con la relazione sui caratteri morfotipologici, architettonici e materici che rappresentano il valore storico paesaggistico, urbanistico e architettonico locale da tutelare in zona omogenea A e che ha fornito gli strumenti per individuare i parametri di valutazione degli edifici incompatibili.

La fase di indagine si è conclusa con il sopralluogo sul campo. Questo è stato eseguito in tutti gli isolati degli oltre trentaquattro ettari di tessuto urbano ricadenti in zona omogenea A, suddivisi in sei comparti e delimitati dal vigente strumento urbanistico comunale. Per ogni isolato si è provveduto alla realizzazione di un rilievo fotografico e alla compilazione in situ della scheda di analisi delle UE ricadenti al suo interno valutate in contrasto con i caratteri del contesto storico-architettonico. **La conservazione del tessuto urbano nei centri storici pone la necessità di valutare attentamente gli interventi avendo come costante riferimento i valori storici del contesto.**

Fig.3 Altro esempio di contrasto tipologico con il centro storico per salto dimensionale rispetto alle tipologie storiche limitrofe, nonché per la presenza di apparati decorativi, soluzioni e ed elementi architettonici non contestuali.

La strategia operativa e i materiali utilizzati al fine della valutazione del contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto sono i seguenti:

- Studio dei caratteri tipologici, costruttivi e materici del centro storico;
- Sopralluogo e valutazione in situ;
- Rilievo fotografico eseguito per ogni isolato della zona A;
- Foto di dettaglio a 45° e ortofoto fornite dalla RAS.



2. Elaborazione dei dati raccolti, individuazione e catalogazione UE

In seguito alla definizione dei caratteri tipologici e architettonici è stato possibile definire una scheda di analisi del patrimonio edilizio che andasse ad individuare gli elementi tipologici e costruttivi di contrasto con l'edificato storico.

La scheda è strutturata in modo da mettere in evidenza ed elencare i vari tipi di contrasto e d'incompatibilità degli immobili analizzati e la valutazione del contrasto è stata suddivisa in macro gruppi di valutazione:

- **caratteri tipologici incompatibili;**
- **contrasto morfologico con la struttura dell'isolato;**
- **caratteri materici incompatibili di chiusure verticali e coperture;**
- **caratteri costruttivi incompatibili di aperture e di elementi architettonici particolari (balconi, recinzioni, finiture delle corti, etc).**

Per ogni categoria di contrasto (tipologico, morfologico, materico e architettonico) sono state elencate le possibili variabili in modo da avere una descrizione articolata al fine di una oggettiva valutazione finale dell'incompatibilità; la stesura della lista delle incompatibilità è andata perfezionandosi e affinandosi durante il sopralluogo e l'analisi caso per caso delle unità edilizie. Informazioni non desumibili dal sopralluogo su strada sono state reperite attraverso lo studio del materiale fotografico ad alta definizione fornito all'Amministrazione Comunale dalla RAS e costituito da foto aeree di dettaglio a 45° ed ortofoto.

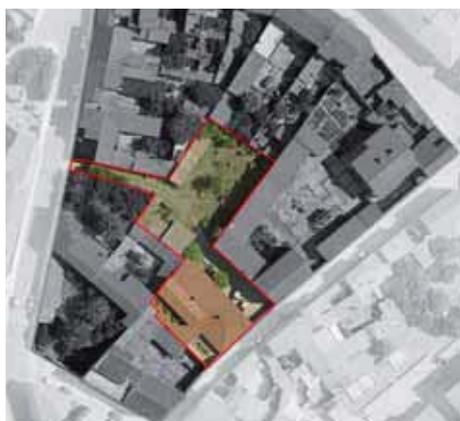
Fig.4 Ortofoto di una porzione del centro storico sangavinese, dove accanto alla riconoscibilità della struttura morfologica dell'isolato storico, emerge il forte contrasto e l'incongruenza dell'edilizia di sostituzione che non rispetta le regole insediative e danneggia fortemente i rapporti tra edifici finitimi. (fonte: *archivio cartografico RAS*)



Nella scheda si fa riferimento al volume principale, non suddividendolo in singoli volumi elementari così come prevede L.R. n° 4 del 2009 e successive modificazioni e integrazioni, gli eventuali incrementi volumetrici devono essere calcolati facendo riferimento al volume totale esistente. Per cui può accadere che uno stesso edificio presenti una o più variabili contemporaneamente, es. un edificio che ha un'ala coperta con manto in onduline di cemento amianto e un'ala coperta con un tetto piano laterocementizio, avrà elencate nella scheda entrambe le variabili di contrasto. Sono stati inoltre riscontrati anche casi in cui la quasi totalità del volume principale presenta un carattere materico o costruttivo compatibile mentre una sola porzione o un solo corpo di fabbrica dell'edificio presenta caratteri o elementi incompatibili, naturalmente la presenza anche di un solo carattere o elemento incompatibile è motivo di annotazione della stessa scheda, il che naturalmente non significa che un edificio coperto con manto in marsigliesi o coppi sardi che presenta solo un'ala coperta da onduline metalliche sia ritenuto per la totalità con coperture non compatibili.



Poiché l'individuazione degli edifici in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto è fondata sia sull'epoca di impianto dell'immobile sia sulla valutazione degli elementi di contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto, gli edifici aventi meno di 50 anni che per linguaggio, tipologia e finiture concorrono alla composizione piano volumetrica dell'isolato, completandone il disegno e la forma, possono definirsi edifici moderni e compatibili, di conseguenza non possono usufruire degli incrementi volumetrici previsti agli artt. 2 e 5 della L.R. n.4/2009 e ss.mm.ii.



Nell'analisi dei dati raccolti ci si è confrontati con casi di sostituzioni integrali con demolizione dell'edificio storico e nuova costruzione, casi di nuove costruzioni su lotti storici conservati dove sia leggibile la struttura storica del lotto e si sia conservato il volume storico originario, e casi dove nel lotto storico si sono mantenuti solo rustici e corpi di fabbrica accessori. Negli ultimi due casi si è valutata l'applicabilità del Piano Casa solo nel caso in cui la corte storica non fosse totalmente intasata e quindi oramai compromessa dall'edificato moderno, per cui qualsiasi incremento del volume incompatibile pregiudicherebbe ulteriormente il contesto storico paesaggistico.



Per le unità edilizie ricadenti all'interno del perimetro del centro matrice nelle quali risultano presenti più edifici quindi più volumi principali fra i quali almeno uno conservativo e quindi di interesse paesaggistico, si è valutato caso per caso lo stato di compromissione dell'unità edilizia nella sua totalità, quindi il grado di alterazione della stessa nonché il grado di intasamento del lotto. In alcuni casi nei quali l'unità edilizia pur presentando volumi principali in contrasto con i caratteri del centro storico, è stato valutato igienicamente e urbanisticamente dannoso un ulteriore incremento volumetrico all'interno del lotto storico già fortemente compromesso e che qualsiasi azione andrebbe a scontrarsi con gli obiettivi di tutela del PPR, per cui in maniera cautelativa, si ritiene auspicabile un intervento sulle stesse UE solo in presenza di un nuovo PPA per il centro di antica e prima formazione conforme ai dettami delle NTA del PPR.

Una volta completata la fase di rilievo in situ, si è provveduto alla digitalizzazione dei dati e alla compilazione delle schede in formato *.xls. Le schede sono complete di stralcio del PPA vigente e accompagnate dalla documentazione fotografica, dai dati riguardanti la localizzazione, i dati catastali, la destinazione d'uso dell'UE e l'epoca storica di impianto dell'immobile valutato in contrasto. Per ogni isolato è stata redatta una copertina di inquadramento con individuazione dell'isolato all'interno del corrispettivo comparto della zona A e con individuazione dei casi schedati al suo interno.

Nella pagina a fronte dall'alto in basso:

Figg.5-6-7 Individuazione di UE che presentano rispettivamente:

- sostituzioni integrali dell'edificato storico fortemente in contrasto con il contesto conservato;
- nuova edificazione in contrasto su lotto storico dove si sono mantenuti solo rustici e corpi di fabbrica accessori;
- lotto avente più volumi principali di cui uno storico di interesse paesaggistico e almeno uno in contrasto col contesto.

(Elaborazioni su ortofoto di R. Spano)

Figg.8-9-10. Si ripetono con lo stesso ordine delle precedenti immagini i tre casi di unità edilizie aventi edifici in contrasto con il contesto storico paesaggistico.

(Elaborazioni su foto a 45 gradi di R. Spano)





COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE

PIANO CASA 2011 (LR n°4/2009 e successive modificazioni)

SCHEDA D'INDAGINE DEL PATRIMONIO EDILIZIO RICADENTE IN ZONA OMOGENEA A AVENTE MENO DI CINQUANT'ANNI E NON COMPATIBILE CON I CARATTERI DEL CENTRO STORICO

COMPARTO N.

ISOLATO N.

UNITA' EDILIZIA N.

VALUTAZIONE DELL'INCOMPATIBILITÀ

TITOLI ABILITATIVI DAL 2001 AD OGGI

	NUMERO	DATA
CONCESSIONE EDILIZIA		
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE*		
*tipo di autorizzazione concessa		

STRALCIO PPA VIGENTE

Area reserved for the current PPA excerpt.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Area reserved for photographic documentation.

FOTO 1

Area reserved for photo 2.

FOTO 2

NOTE

* Negli isolati ove sia leggibile l'originaria schiera di edifici a doppia corte su centro del lotto. ** Negli isolati ove sia riscontrabile l'edificazione storica su filo strada.

A. LOCALIZZAZIONE

INDIRIZZO E CIVICI	Via
FOGLIO E MAPPALE	Fg 37a mapp
PROPRIETA'	Privata
EPOCA DI IMPIANTO	

B. DESTINAZIONE D'USO

	VOLUME PRINCIPALE
ABITAZIONE	X
COMMERCIALE - ARTIGIANALE	
PUBBLICO	

C. CARATTERE TIPOLOGICO INCOMPATIBILE

	VOLUME PRINCIPALE
EDIFICIO MULTIPIANO	
VILLETTA ISOLATA O IN ADERENZA	
EDIFICIO SU PILOTIS	
NON CLASSIFICABILE	

D. CONTRASTO MORFOLOGICO CON LA STRUTTURA DELL'ISOLATO

	VOLUME PRINCIPALE
DISALLINEAMENTO *	
DISTACCO FILO STRADA**	
EDIFICIO INCOMPATIBILE SU LOTTO STORICO CONSERVATO	
PRESENZA PIANI INTERRATI E SEMINTERRATI	
PRESENZA DI PIANI SUPERIORI AL 2° FUORI TERRA	
INTASAMENTO DELLA CORTE PERTINENZIALE	

E1. CARATTERE MATERICO INCOMPATIBILE_chiusure verticali

	VOLUME PRINCIPALE
PARETI IN BLOCCHI DI CLS O LATERIZI NON INTONACATI	
RIVESTIMENTI	
PLACCAGGI	
FINITURE INTONACATE NON COMPATIBILI	
NON FINITO	

E2. CARATTERE MATERICO INCOMPATIBILE_coperture

	VOLUME PRINCIPALE
ONDULINE IN CEMENTO AMIANTO	
TETTO PIANO LATEROCEMENTIZIO	
ONDULINE METALLICHE	
ONDULINE PLASTICHE	

E3. CARATTERE COSTRUTTIVO INCOMPATIBILE_aperture

	VOLUME PRINCIPALE
FINISTRATURE DIMENSIONALMENTE INCOMPATIBILI	
FINESTRE CON AVVOLGIBILI	
VETRINE DIMENSIONALMENTE INCOMPATIBILI	
PORTE DIMENSIONALMENTE INCOMPATIBILI	
PORTAFINESTRA CON SERRANDA AVVOLGIBILE	
INFISSI IN MATERIALI PLASTICI O IN ALLUMINIO	
INGRESSI CARRABILI INCOMPATIBILI	

E4. CARATTERE COSTRUTTIVO INCOMPATIBILE_elementi particolari

	VOLUME PRINCIPALE
BALCONATURE DIMENSIONALMENTE INCOMPATIBILI	
CORPI DI FABBRICA AGGETTANTI SU FILO STRADA	
TERRAZZE	
TERRAZZE, VERANDE O BALCONI CHIUSE DA VETRATE	
ABBAINI O ELEMENTI INCONGRUI SULLE COPERTURE	
AGGETTO DELLA COPERTURA SUPERIORE AI 30 cm	
MURI DI RECINZIONE INFERIORI A 1,80 m	
CORTE CON FINITURE IMPERMEABILI (BATTUTI IN CLS)	
SCALE ESTERNE	
APPARATI DECORATIVI NON CONTESTUALI	

MOTIVAZIONE DELL'INCOMPATIBILITÀ

Area reserved for the motivation of incompatibility.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Area reserved for permitted building interventions.



COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE

PIANO CASA 2011 (LR n°4/2009 e successive modificazioni)

SCHEDA D'INDAGINE DEL PATRIMONIO EDILIZIO RICADENTE IN ZONA OMOGENEA A AVENTE MENO DI CINQUANT'ANNI E NON COMPATIBILE CON I CARATTERI DEL CENTRO STORICO

COMPARTO N.4

ISOLATO N.44

UNITA' EDILIZIA N.2

VALUTAZIONE DELL'INCOMPATIBILITÀ

TITOLI ABILITATIVI DAL 2001 AD OGGI

	NUMERO	DATA
CONCESSIONE EDILIZIA		
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE*		

*tipo di autorizzazione concessi

A. LOCALIZZAZIONE

INDIRIZZO E CIVICI	Via A. Diaz 4
FOGLIO E MAPPALE	Fg. 37b Mapp. 4854
PROPRIETA'	Privata
EPOCA DI IMPIANTO	ante 1977 (anni 70)

STRALCIO PPA VIGENTE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1



FOTO 2

NOTE

* Negli isolati ove sia leggibile forigniana schiera di edifici a doppia corte su centro del lotto. ** Negli isolati ove sia riscontrabile l'edificazione storica su filo strada.

La scheda di indagine sulla valutazione dell'incompatibilità è così articolata:

LOCALIZZAZIONE E INQUADRAMENTO PLANIMETRICO

Nella parte alta è contenuta l'indicazione della localizzazione dell'edificio all'interno del relativo comparto e isolato. Di seguito viene analizzata l'incompatibilità dell'edificio con l'edificato con una piccola premessa riguardante l'indicazione delle vicende edilizie legate all'edificio, la localizzazione precisa dell'immobile, indirizzo e civici, l'indicazione del foglio catastale e quando possibile il mappale aggiornato. Per quanto riguarda l'epoca di impianto si è assegnata una datazione presunta. Tale datazione è stata desunta da un confronto con le ortofoto e foto aeree del comune di San Gavino M.le a partire dal 1954 fino ai giorni nostri.

La parte relativa alla vera e propria analisi dei contrasti con la tipologia storica è suddivisa in due colonne, sulla colonna di sinistra troviamo le informazioni relative alla planimetria e alla documentazione fotografica, mentre sulla colonna di destra troviamo l'indicazione dei caratteri morfotipologici, architettonici e materici in contrasto.

Nella colonna di sinistra per meglio localizzare l'immobile oltre alla documentazione fotografica si è inserito uno stralcio del PP vigente da cui è possibile individuare il lotto, l'eventuale presenza di edifici storici, e nel particolare, planimetricamente l'edificio, inoltre alla scheda di indagine viene allegata anche la scheda del PP vigente dove sono indicate più nello specifico le caratteristiche dell'immobile e gli interventi edilizi consentiti da PP.

Talvolta alle foto dal lato strada si sono affiancate le foto a 45° della RAS che forniscono una visione d'insieme dell'immobile e delle relative corti inseriti nel contesto.

VALUTAZIONE DEL CONTRASTO CON I CARATTERI ARCHITETTONICI E TIPOLOGICI DEL CONTESTO.

Nella colonna di destra sono stati inseriti i parametri di valutazione delle incompatibilità degli edifici aventi meno di 50 anni ed in contrasto con i caratteri tipologici della tradizione locale.

Il primo prospetto riporta la destinazione d'uso dell'immobile in quanto il Piano Casa si rivolge sia ad edifici residenziali che ad immobili commerciali e pubblici.

Nella tabella relativa ai caratteri tipologici si individua il contrasto dell'edificio con i tipi storici classificandolo in relazione al tipo architettonico, alla sua forma e dimensione. All'interno di un contesto storico da tutelare la presenza di tipologie avulse e incompatibili con la tradizione storica locale è da ritenersi estremamente dannosa in quanto si scontra con la morfologia degli isolati storici e con le regole insediative che contraddistinguono l'edificato, ovvero rapporti pieni/vuoti, rispetto della privacy evitando vedute dirette sulle corti dei vicini, risparmio energetico dato dal corretto orientamento in funzione dei fattori climatici locali, economicità dell'edificato dato dalla costruzione in aderenza.

B. DESTINAZIONE D'USO	
ABITAZIONE	X
COMMERCIALE - ARTIGIANALE	X
PUBBLICO	

C. CARATTERE TIPOLOGICO INCOMPATIBILE	
EDIFICIO MULTIPIANO	X
VILLETTA ISOLATA O IN ADERENZA	
EDIFICIO SU PILOTIS	
NON CLASSIFICABILE	

Fig.11 Foto a 45 gradi di una porzione di centro storico, si noti il grave impatto negativo generato dall'introduzione di un tipo costruttivo quale una palazzina multipiano all'interno del contesto storico paesaggistico. (fonte: *archivio cartografico RAS*)



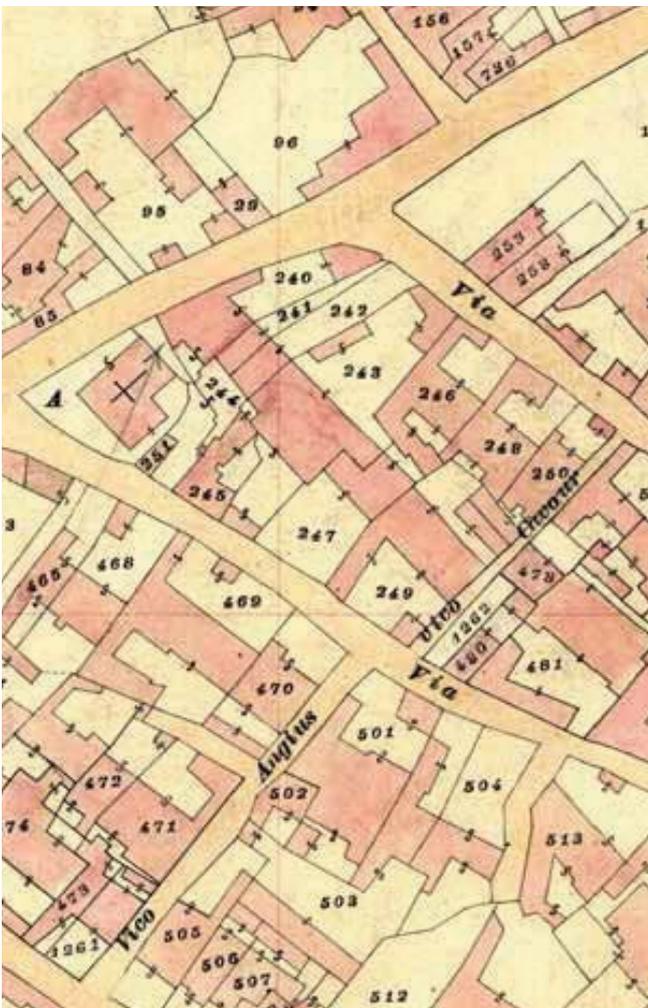


Dalla lettura delle carte catastali storiche e dal loro confronto con la cartografia attuale si sono messe in rilievo le incongruenze con il tessuto storico esistente e la struttura degli isolati ancora riconoscibile. Si è inoltre evidenziata la presenza di edifici conservati su lotti compromessi dall'edificato recente e talvolta l'intasamento della corte storica, la presenza di piani interrati e seminterrati e di piani fuori terra superiori al secondo.

D. CONTRASTO MORFOLOGICO CON LA STRUTTURA DELL'ISOLATO	
	VOLUME PRINCIPALE
DISALLINEAMENTO *	
DISTACCO FILO STRADA **	
EDIFICIO INCOMPATIBILE SU LOTTO STORICO CONSERVATO	
PRESENZA PIANI INTERRATI E SEMINTERRATI	
PRESENZA DI PIANI SUPERIORI AL 2° FUORI TERRA	X
INTASAMENTO DELLA CORTE PERTINENZIALE	X

Fig.12 Un altro esempio di edilizia di sostituzione in contrasto con il tessuto storico. (foto di B. Senis)

Figg.13-14 Confronto tra il catastale storico di primo impianto e l'aerofotogrammetria del 2007 di una porzione di centro matrice sangavinese in cui si può leggere lo stato di alterazione del centro storico.



E1. CARATTERE MATERICO INCOMPATIBILE_ chiusure verticali	
	VOLUME PRINCIPALE
PARETI IN BLOCCHI DI CLS O LATERIZI NON INTONACATI	X
RIVESTIMENTI	
PLACCAGGI	X
FINITURE INTONACATE NON COMPATIBILI	
NON FINITO	X

Figg.15-16-17-18 Esempi di caratteri incompatibili delle chiusure verticali (dall'alto in basso da sinistra a destra): pareti non intonacate, placcaggi, finiture intonacate non compatibili e rivestimenti.



E2. CARATTERE MATERICO INCOMPATIBILE_ coperture	
	VOLUME PRINCIPALE
ONDULINE IN CEMENTO AMIANTO	
TETTO PIANO LATEROCEMENTIZIO	X
ONDULINE METALLICHE	
ONDULINE PLASTICHE	

Nei caratteri materici incompatibili delle coperture sono state evidenziate le finiture delle coperture con materiali estranei alla tradizione locale, in alcuni casi da ritenersi dannosi per la salute pubblica, e casi di coperture piane.

Fig.19 Esempi di coperture incompatibili con i caratteri del centro storico: coperture piane e onduline in cemento amianto.



Nel prospetto a lato vengono messe in evidenza le bucatore della scatola muraria, che per dimensione, forma, sistemi oscuranti e materiali sono in contrasto con la tradizione locale. È stata inoltre valutata l'incompatibilità degli ingressi carrabili che incidono fortemente all'interno di un tessuto dove l'elemento portale ha un ruolo fondamentale nella definizione dei rapporti tra spazio pubblico e spazio privato e tra corte e strada.



E3. CARATTERE COSTRUTTIVO INCOMPATIBILE aperture	
	VOLUME PRINCIPALE
FINISTRATURE DIMENSIONALMENTE INCOMPATIBILI	X
FINESTRE CON AVVOLGIBILI	
VETRINE DIMENSIONALMENTE INCOMPATIBILI	X
PORTE DIMENSIONALMENTE INCOMPATIBILI	X
PORTAFINESTRA CON SERRANDA AVVOLGIBILE	
INFISSI IN MATERIALI PLASTICI O IN ALLUMINIO	
INGRESSI CARRABILI INCOMPATIBILI	X

Figg.21-22 Esempi di caratteri incompatibili delle aperture.

Fig. 23 Esempio di recinzione non contestuale .



Nell'ultimo schema sono stati inseriti tutti quei caratteri in contrasto che non è stato possibile inserire nei prospetti precedenti, la cui disamina era necessaria al fine della valutazione complessiva dei caratteri incompatibili dell'immobile.

Si è evidenziata la presenza di balconate, terrazze, corpi di fabbrica aggettanti su filo strada, scale esterne, abbaini o lucernari, cornici e decorazioni, tutti elementi che per dimensioni, forma e materiali sono totalmente avulsi dal contesto storico paesaggistico in cui sono inseriti. Si è inoltre messa in risalto l'aggetto della copertura superiore ai 30 cm, la presenza di scale esterne e la pavimentazione delle corti posate su massetti di calcestruzzo impermeabili. Si è inoltre voluto dare visibilità all'incompatibilità delle recinzioni valutandone il contrasto quando inferiori al metro e ottanta di altezza, questi elementi, infatti, quando realizzati con soluzioni e materiali completamente estranei al contesto comportano un grave danno alla percezione d'insieme e alla continuità figurativa del centro storico.

E4. CARATTERE COSTRUTTIVO INCOMPATIBILE elementi particolari	
	VOLUME PRINCIPALE
BALCONATURE DIMENSIONALMENTE INCOMPATIBILI	X
CORPI DI FABBRICA AGGETTANTI SU FILO STRADA	
TERRAZZE	X
TERRAZZE, VERANDE O BALCONI CHIUSE DA VETRATE	
ABBAINI O ELEMENTI INCONGRUI SULLE COPERTURE	
AGGETTO DELLA COPERTURA SUPERIORE AI 30 cm	X
MURI DI RECINZIONE INFERIORI A 1,80 m	
CORTE CON FINITURE IMPERMEABILI (BATTUTI IN CLS)	X
SCALE ESTERNE	
APPARATI DECORATIVI NON CONTESTUALI	X

Fig. 24 Esempio di balconatura non contestuale.



3. Definizione degli interventi ammissibili e modalità operative.

Identificate le UE che possono usufruire del Piano Casa in ogni scheda è stata inserita la motivazione dell'incompatibilità che sintetizza le valutazioni sopra descritte e sono stati chiariti quelli che sono gli interventi ammissibili caso per caso ai sensi degli artt. 2 e 5 della L.R. n.4/2009 ss. mm. ii.

Nello specifico sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, e ristrutturazione edilizia purchè questi interventi siano volti a migliorare, attraverso un insieme sistematico di opere, la qualità architettonica dell'immobile ed il suo inserimento nel contesto storico-paesaggistico. Nel caso di edifici recenti, che abbiano un grave contrasto con il contesto storico paesaggistico in cui si inseriscono, e quando il volume sia tale per cui ulteriori incrementi volumetrici ai sensi dell'art. 2 c.7 della L.R. n.4/2009 ss. mm. e ii. costituiscono un ulteriore deterioramento del contesto già compromesso, si sconsigliano incrementi volumetrici, ma si raccomandano interventi attentamente ponderati e rispettosi del contesto volti al ripristino dell'identità dei luoghi.

MOTIVAZIONE DELL'INCOMPATIBILITÀ
Edificio in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto, sono sconsigliabili incrementi volumetrici ma sono auspicabili interventi che migliorino la qualità architettonica dell'edificio armonizzandolo con il contesto storico paesaggistico nel quale si inserisce.
INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI
Manutenzione ordinaria e straordinaria. Ristrutturazione edilizia. Incrementi volumetrici ai sensi dell'art.2 c.7 della L.R.4 del 23.10.2009 così come modificato dalla L.R.21 del 21.11.2011. Demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art.5 c.6 della L.R.4 del 23.10.2009 così come modificato dalla L.R.21 del 21.11.2011.

Nella delibera G.R. n.13/5 del 28 marzo 2012 si precisa quali sono le modalità applicative di esercizio della competenza comunale in materia di paesaggio, chiarendo che tutti gli interventi ricadenti in zona omogenea A sono delegati alle competenze comunali solo nel caso in cui il PP sia già stato approvato dalla RAS o se rientrano nei casi previsti dalla lettera h bis) art. 17 della L.R. n.21/2011 che prevede per interventi di lieve entità il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica con procedimento semplificato di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 139 del 2010, dove per interventi di lieve entità si intendono quelli specificati nell'allegato 1 della medesima legge.

Le disposizioni di cui agli articoli 2 e 5 della L.R. n°4 del 23.10.2009 e ss.mm. e ii. non si applicano agli edifici collocati in aree dichiarate, ai sensi del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) di cui alla legge 18 maggio 1989, n. 183 e successive modifiche ed integrazioni, di pericolosità idraulica elevata o molto elevata (**Hi3 - Hi4**), fatta eccezione per la tipologia di interventi specificamente prevista in tali aree, dalle norme tecniche di attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (art.8 c. 2 della L.R. n°4 del 23.10.2009 e ss.mm. e ii). Gli incrementi di volumetria previsti in zona omogenea A dal Piano Casa possono cumularsi con gli aumenti consentiti da altre disposizioni di legge, dagli strumenti urbanistici comunali e dalle norme di pianificazione regionale (art. 8 c. 3 della L.R. n°4 del 23.10.2009 e ss.mm. e ii).

L'istanza volta all'ottenimento della concessione edilizia per gli interventi di adeguamento e ampliamento devono essere presentate improrogabilmente entro il termine di dodici mesi decorrenti dalla data di pubblicazione della L.R. n°21 del 21.11.2011 e la comunicazione di fine lavori entro trentasei mesi decorrenti dalla data di ottenimento del relativo titolo abilitativo come meglio specificato all'art. 9 della suddetta legge.

Si precisa che in seguito all'impugnazione davanti alla Corte Costituzionale della L.R. n.21/2011 da parte del Governo nazionale per gli interventi di cui agli artt. 2, 3, 4, 5, 6 realizzati in deroga alle previsioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici comunali vigenti ed in deroga alle vigenti disposizioni normative regionali vigenti, per cui fatto salvo il rispetto delle disposizioni del Codice civile e i diritti di terzi è consentito il superamento degli indici massimi di fabbricabilità, in una recente nota dell'Assessorato Degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica prot. n°512/GAB del 29.02.2012 si afferma che in attesa della pronuncia della Corte Costituzionale, in maniera cautelativa riguardo ai suddetti articoli, gli interventi devono rispettare le distanze previste negli atti di pianificazione comunale, qualora le relative disposizioni adempiano anche ad una funzione di regolamentazione dei rapporti tra proprietari finitimi, oltre a quella ordinaria di disciplina degli assetti urbanistici del territorio. Per quanto suddetto si rimanda ogni intervento consentito di cui agli artt. 2 e 5 alle indicazioni del PPA vigente, le cui schede di piano saranno poste in allegato delle schede di valutazione del contrasto con i caratteri del centro storico.

Fig. 25 Casa Mereu, cantiere di recupero.
(fonte: archivio cartografico RAS)



DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Come previsto dall'art. 28 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato vigente gli interventi devono essere oggetto di un esame preventivo, che consiste nella presentazione all'Amministrazione comunale di un progetto di massima finalizzato all'accertamento della conformità degli interventi con le previsioni del PP, e per ottenere eventuali direttive per modifiche ed integrazioni. Tale comunicazione non dà tuttavia titolo al rilascio della concessione, che resta subordinata all'esame istruttorio del progetto definitivo.

L'epoca di costruzione degli edifici dovrà obbligatoriamente dimostrarsi con l'indicazione degli estremi del titolo abilitativo per gli edifici realizzati dal 1967 in poi, mentre per quelli realizzati dal 1959 al 1967 dovrà essere attestata con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, sottoscritta dall'avente titolo a richiedere la concessione edilizia.

IL PROGETTO DI MASSIMA DOVRÀ ESSERE COMPOSTO DAI SEGUENTI ELABORATI:

- stralcio del PP vigente con l'indicazione integrale dell'isolato e del comparto oggetto dell'intervento;
- documentazione fotografica sullo stato di fatto e che comprenda anche gli edifici limitrofi sui lati prospicienti il suolo pubblico;
- planimetria quotata del lotto rappresentante lo stato di fatto, in scala non inferiore a 1:200 con l'individuazione della proprietà in oggetto;
- verifica dei parametri edilizi ed urbanistici;
- planivolumetrico dell'intervento in scala non inferiore a 1:200; nel caso il progetto sia relativo ad interventi su edifici esistenti andranno indicate le demolizioni e le nuove opere, con la specificazione delle destinazioni d'uso prima e dopo l'intervento.
- prospetti principali in scala non inferiore a 1:200;
- relazione tecnica illustrativa sul tipo di intervento con la descrizione delle tecniche costruttive, dei materiali e dei colori da impiegare nelle finiture esterne degli edifici.
- simulazione foto realistica di massima dell'armonizzazione dell'intervento nel contesto.

IL PROGETTO DEFINITIVO DOVRÀ ESSERE COMPOSTO DAI SEGUENTI ELABORATI:

- corografia con stralcio del P.U.C. nella stessa scala degli elaborati di P.U.C.;
- planimetria stralcio del piano particolareggiato e relative disposizioni planivolumetriche;
- planimetria catastale storica in scala 1:2000;
- planimetria catastale aggiornata in scala 1:2000;
- planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1:500 riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, gli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, completa delle altezze dei fabbricati confinanti e relative proprietà;
- planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni e relativi accessi, delle eventuali aree per parcheggio quotata e rampe di accesso ai locali interrati, dello schema

del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere;

- piante quotate, in scala 1:100, dei singoli piani compreso l'eventuale scantinato, la copertura ed i volumi tecnici, con l'indicazione della destinazione d'uso e della superficie utile di ciascun locale, quote planimetriche ed altimetriche, dimensioni delle aperture (con distinzione delle parti fisse e di quelle mobili, tipologia delle strutture portanti, verso di inclinazione delle falde e pendenze, ingombro delle dotazioni tecnologiche e apparecchi igienico-sanitari);
- almeno due sezioni verticali quotate in corrispondenza dell'edificio, nella direzione delle linee di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte ed a valle di m 10 almeno, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, il tutto in scala non inferiore a 1:100;
- tutti i prospetti del fabbricato con il collegamento dei fabbricati contigui;
- relazione tecnico-esplicativa ed elaborati grafici necessari a dimostrare il rispetto delle prescrizioni tecniche vigenti per l'abbattimento delle barriere architettoniche, ai sensi della L. 13/89 se dovuta;
- dimostrazione grafico-analitica, calcolo superficie coperta e volume. qualora si tratti di opere di ampliamento o demolizione per situazioni esistenti e di progetto;
- particolari costruttivi della recinzione e degli ingressi;
- dettagliata documentazione fotografica dello stato attuale e dello stato post intervento a corredo della dichiarazione di chiusura lavori;
- simulazione foto realistica dell'armonizzazione dell'intervento nel contesto;
- titolo per la richiesta di concessione ai sensi della L.R. n.4/2009 e ss.mm.ii.;
- progetto degli impianti nei casi previsti dal D.M. n.37/2008;
- relazione sull'impatto ambientale nei casi e nei modi previsti dalle norme di attuazione del P.U.C.;
- relazione sull'impatto acustico (per le attività previste dal D.P.C.M. 91);
- nulla osta Vigili del Fuoco (ove previsto);
- computo metrico estimativo (per le opere destinate ad usi non residenziali e soggette a contributo costo di costruzione);
- quantificazione dettagliata dei rifiuti speciali previsti;
- modello ISTAT 2012;
- scheda informativa ASL;
- relazione paesaggistica secondo lo schema allegato.

L'ufficio si riserva di richiedere eventuali ulteriori documentazioni qualora la documentazione presentata non sia ritenuta sufficiente.

Elenco allegati:

allegato A:

Schema tipo in sostituzione della relazione paesaggistica.

SCHEDA TIPO IN SOSTITUZIONE DELLA RELAZIONE PAESAGGISTICA *Stralcio Allegato DPCM 12.12.2005 (G.U. n.25 del 31/01/2006)*

SCHEDA PER LA PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER LE OPERE IL CUI IMPATTO PAESAGGISTICO E' VALUTATO MEDIANTE UNA DOCUMENTAZIONE SEMPLIFICATA

COMUNE DI

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER OPERE /O INTERVENTI IL CUI IMPATTO PAESAGGISTICO E' VALUTATO MEDIANTE UNA DOCUMENTAZIONE SEMPLIFICATA.⁽¹⁾

1. RICHIEDENTE: ⁽²⁾

- persona fisica società impresa ente

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO ⁽³⁾

3. OPERA CORRELATA A:

- edificio strade, corsi d'acqua
 area di pertinenza o intorno dell'edificio territorio aperto
 lotto di terreno

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

- temporaneo o stagionale permanente: a) fisso b) rimovibile

5.a DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

- residenziale agricolo
 ricettiva/turistica commerciale/direzionale
 industriale/artigianale altro.....;

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)

- urbano naturale
 agricolo non coltivato
 boscato altro

6 CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

- centro storico insediamento sparso
 area urbana insediamento agricolo
 area periurbana area naturale
 territorio agricolo

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

- costa (bassa/alta) altopiano/promontorio
 ambito lacustre/vallivo piana valliva (montana/collinare)
 pianura versante(collinare/montano) terrazzamento crinale

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

sul quale sia riportato se ricadente in area urbana:

a) estratto stradale con indicazione precisa dell'edificio, via, piazza, n. civico

se ricadente in territorio extraurbano o rurale

b) estratto CTR/IGM/ORTOFOTO

Sulla cartografia l'edificio/area di intervento devono essere evidenziati attraverso apposito segno grafico o coloritura, nonché dovranno essere evidenziati i punti di ripresa fotografica (da 2 a 4).

c) estratto tavola PRG o PdiF e relativa norma che evidenzino: l'edificio o sua parte; area di pertinenza/il lotto di terreno, l'intorno su cui si intende intervenire

d) estratto degli strumenti di pianificazione paesistica quali P.P.; P.T.C.P.; P.U.R.T. che evidenzino il contesto paesaggistico e l'area dell'intervento

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (da 2 a 4 fotogrammi)

Le riprese fotografiche (da 2 a 4) devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito.

Le riprese fotografiche vanno corredate da brevi note esplicative e dall'individuazione del contesto paesaggistico e dell'area di intervento

10.a. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 Dlgs 42/04):

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> cose immobili; | <input type="checkbox"/> complessi di cose immobili; |
| <input type="checkbox"/> ville, giardini, parchi; | <input type="checkbox"/> bellezze panoramiche. |

estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate

.....
.....
.....

10.b. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04):

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> territori costieri; | <input type="checkbox"/> parchi e riserve; territori coperti da foreste e boschi; |
| <input type="checkbox"/> territori contermini ai laghi; fiumi, torrenti, corsi d'acqua; | <input type="checkbox"/> università agrarie e usi civici; |
| <input type="checkbox"/> montagne sup. 1200/1600 m; | <input type="checkbox"/> zone umide; |
| <input type="checkbox"/> ghiacciai e circhi glaciali; | <input type="checkbox"/> vulcani; |
| | <input type="checkbox"/> zone di interesse archeologico. |

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

Elementi o valenze paesaggistiche che interessano l'area di intervento, il contesto paesaggistico ⁽⁴⁾

.....
.....
.....

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA

(dimensioni materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO ⁽⁵⁾

.....
.....
.....

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA ⁽⁶⁾:

.....
.....
.....

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO ⁽⁷⁾

.....
.....
.....

Firma del Richiedente

Firma del Progettista dell'intervento

15. MOTIVAZIONE DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE E PER EVENTUALI PRESCRIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE

.....
.....

Firma del Responsabile.....

16. EVENTUALE DINIEGO O PRESCRIZIONI DELLA SOPRINTENDENZA COMPETENTE

.....
.....

Firma del Soprintendente o del Delegato

NOTE PER LA COMPILAZIONE

(1) La definizione di tali opere risulta problematica per la varietà di tipologie e di situazioni che possono presentarsi, oltre che per la connessione (fisica, funzionale, tipologica, formale, ecc.) ai caratteri del contesto paesaggistico dell'area in cui l'intervento si inserisce.

in linea di principio, ed a titolo non esaustivo, si intendono ricompresi in questa categoria tutti gli interventi minori, accessori, di arredo, in grado di non alterare complessivamente lo stato dei luoghi (contesto paesaggistico e area di intervento, quali:

- Antenne, parabole
- cartellonistica (stradale e pubblicitaria), insegne pubblicitarie
- Manufatti di arredo urbano (ad esclusione degli interventi ricedenti nelle aree di cui alla lettera g del comma 4 dell'art. 10 del D. Lgs. 42 del 2004)
- Strutture temporanee di grandi dimensioni di durata non inferiore ad una settimana
- Strutture stagionali collegate all'attività turistica e del tempo libero
- Strutture di copertura non superiori a 10 mq (ad esclusione degli interventi ricedenti nelle aree di cui alla lettera g del comma 4 dell'art. 10 del D. Lgs. 42 del 2004)
- Pannelli solari e foto voltaici fino ad una potenza di 20Mwe
- Impianti di condizionamento

(2) La compilazione della scheda è a carico del soggetto che richiede l'autorizzazione paesaggistica.

La semplificazione della procedura di verifica attraverso la compilazione della scheda, così come la sua efficacia ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico delle opere di cui trattasi in ambiti tutelati, dovrebbe essere connessa al recepimento, nel Regolamento edilizio, dell'elenco e delle modalità di realizzazione di tali opere, selezionate sulla base delle effettive caratteristiche locali e dei condizionamenti imposti dai caratteri del vincolo. A tal fine, le Amministrazioni competenti propongono e concordano, in via preventiva, con la Direzione Regionale e le Soprintendenze di settore l'elenco delle opere che possono essere riferite a tale categoria. Solo a questa condizione l'utilizzo della scheda garantisce la valutazione dell'impatto reale dell'opera sul paesaggio e del mantenimento dei livelli di qualità dei luoghi interessati.

(3) L'indicazione della tipologia dell'opera deve essere accompagnata dal riferimento preciso alle disposizioni del Regolamento edilizio cui l'intervento inerisce.

(4) Una volta barrata la categoria di tutela in cui ricade la proposta di intervento, devono essere descritti, in modo sintetico, i caratteri che effettivamente connotano l'area di intervento ed il contesto paesaggistico, in cui si colloca l'opera da realizzare, al fine fornire l'esatta informazione in relazione alla sua ubicazione rispetto agli aspetti o elementi di rilievo paesaggistico.

(5) E' consigliabile allegare pieghevoli o documentazione del prodotto industriale o prefabbricato che si intende installare o utilizzare.

(6) Lo scopo di tale punto è quello di fornire, con buona approssimazione, l'informazione sulle eventuali effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera ed in particolare degli elementi o degli aspetti tutelati. tale valutazione si ricava dal confronto fra le caratteristiche dello stato attuale, gli elementi di progetto e gli obiettivi della tutela. Al fine di orientare la compilazione di tale sezione si elencano qui di seguito alcune delle possibili modificazioni dell'immobile o dell'area tutelata:

- cromatismi dell'edificio;
- rapporto vuoto/pieni;
- sagoma;
- volume;
- aspetto architettonico;
- copertura;
- pubblici accessi;
- impermeabilizzazione del terreno;
- movimenti di terreno/sbancamenti;
- realizzazione di infrastrutture accessorie;
- aumento superficie coperta;
- alterazione dello skyline (profilo dell'edificio o profilo dei crinali);
- alterazione percettiva del paesaggio (intrusione o ostruzione visuale);
- interventi su elementi arborei e vegetazione

(7) Qualificazione o identificazione dei elementi progettuali finalizzati a ridurre o migliorare l'impatto del bene tutelato sui caratteri del contesto paesaggistico e dell'area di intervento.