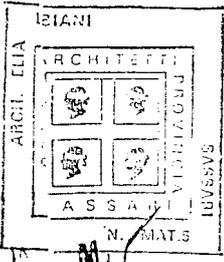


# comune di nule

COMPENSORIO N°7 - PROVINCIA DI SASSARI



PROVINCIA DI SASSARI  
 COMUNE DI NULE  
 COMPENSORIO N°7  
 1805/10  
 1805/10  
 1805/10

## PP CENTRO STORICO\*



STUDIO PROFESSIONALE DI ARCHITETTURA E URBANISTICA  
 SASSARI - VIA P. PAOLI, 11 - TELEF. 23.15.56.

Dott. Arch. ELIA LUBIANI

INFORMAT.  
 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA	AGG.
FEBBRAIO '87	
AGG.	ARCHIVIO:
SCALA:	

Fav. N.



ART. 1  
NORME GENERALI

Le disposizioni che seguono dettano norme nell'area definita zona "A" e negli isolati inclusi dal n° 1 al n° 55.

Dette norme, ove non in contrasto, integrano quelle del Regolamento Edilizio vigente: le norme in contrasto sono sostituite dalle presenti norme.

ART. 2  
ISOLATI

L'edificazione avviene all'interno degli isolati secondo le indicazioni delle presenti norme tecniche di attuazione e delle schede isolati. Gli isolati sono indicati nella tav. n° 3 allegata al Piano.

ART. 3  
EDIFICI E LORO EDIFICAZIONE

L'edificazione è consentita per singoli edifici o per gruppi di edifici secondo l'indicazione prevista nelle schede-isolati.

ART. 4  
DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso consentite nella zona "A", sono qui di seguito descritte:

- R residenza e servizi alla residenza
- U uffici in genere pubblici e privati
- A artigianato (escluse le attività inquinanti e/o rumorose)
- C commercio e attività complementari



- AL alberghi ristoranti e attività omogenee —
- CP circoli privati e pubblici =
- DP depositi commerciali competibili con la residenza —
- S4 parcheggi a servizio di attività lavorative —
- S3 impianti sportivi privati

## ART. 5

### TIPI DI INTERVENTO

#### M1 MANUTENZIONE ORDINARIA

Comprende il rifacimento di intonaci e tinteggiature interne ed esterne, tramezzature interne senza modifica di destinazione d'uso dei vani, manutenzione degli impianti tecnologici, loro installazione ove manca. E' necessaria l'autorizzazione dell'A.C. perché la manutenzione ordinaria comporta obbligatoriamente anche la manutenzione dei prospetti sulla pubblica via o piazza. E' fatto obbligo al richiedente allegare alla M.O. una proposta di colore dei prospetti sugli spazi esterni pubblici e privati.

#### M2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Consiste nelle opere di cui alla M.O., ed inoltre nelle modificazioni legate all'inserimento di nuovi servizi igienici, tramezzature, impianti, pavimentazioni e rivestimenti, infissi, mantenendo le funzioni preesistenti.

#### M3 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Consiste nel risanamento di edifici di particolare interesse storico e artistico e/o di peculiare pregio ambientale e architettonico.

Nel restauro e nel risanamento conservativo debbono essere



rispettati i dettati del P.P. con particolare riguardo alle aperture, alle cornici delle porte e delle finestre, alla configurazione di archi o volte, alle lesene presenti nei prospetti.

M4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

La ristrutturazione consiste nel rifacimento anche parziale delle strutture portanti, nel cambiamento della destinazione d'uso degli ambienti costituenti l'immobile, mantenendo l'ingombro complessivo dell'edificio preesistente.

M5 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

La sostituzione totale consiste nella demolizione totale dell'edificio e nella sua ricostruzione. Detta operazione va effettuata nel rispetto delle indicazioni della scheda-isolato nel rispetto delle prescrizioni di carattere volumetrico, legate alla altezza massima, di carattere architettonico per la ricostruzione di quegli immobili che presentano nella preesistenza elementi formali da salvare.

Debbono essere rispettati i fili fissi di massimo ingombro indicati nella scheda-isolato.

M6 SOPRAELEVAZIONE

La sopraelevazione deve rigorosamente rispettare le indicazioni dei fili fissi previste nella scheda-isolato, in particolare per quanto riguarda le sopraelevazioni parziali in relazione a distacchi da pareti finestrate e non, va comunque rispettato quanto previsto dalle norme del Codice di Procedura Civile

M7 AMPLIAMENTO

L'ampliamento consiste nell'aumentare la superficie coperta

e il volume, rispetto alla preesistenza: le quantità sono indicate nella scheda-isolato sia in termini di altezza massima che di spazio massimo da occuparsi.



M8 NUOVA COSTRUZIONE

Negli spazi non ancora edificati é possibile costruire nuovi immobili allineandosi sia sul filo esterno degli spazi pubblici che sul filo interno dei giardini privati secondo le linee di massimo ingombro indicate nelle schede-progetto.

M9 KETTIFICA DEI CONFINI SUL SUOLO PUBBLICO

E' previsto nella scheda-isolati nei casi di vicoli eccessivamente ristretti un nuovo allineamento degli edifici o dei confini dei cortili privati sul fronte della strada pubblica.

M10 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

E' prevista soprattutto all'interno degli isolati, per ottenere quelle qualità urbane che oggi sono scarse a causa di numerosi elementi di immobili di deposito ad un solo piano.

La demolizione senza ricostruzione é talvolta legata ad operazioni di sopraelevazione, di ampliamento, di ristrutturazione che vengono così vincolate alla effettiva demolizione dei manufatti da demolire.

ART. 6

VINCOLI

V1 RISPETTO DELLE APERTURE PREESISTENTI

Consiste nel ripristinare le grandezze e le misure delle aperture in rapporto alla posizione nella facciata dei vani-finestra e vani-porta preesistenti. La norma si applica anche nei casi di demolizione e ricostruzione.



V2 RISPETTO DELLE CORNICI PREESISTENTI

Consiste nel ripristinare e/o ricostruire le cornici dei vani-finestra e dei vani porta esistenti. Nella ricostruzione debbono essere rispettati gli spessori, gli aggetti, le larghezze delle cornici preesistenti.

V3 RISPETTO DEI CORNICIONI DI GRONDA

Consiste nel ripristinare e/o ricostruire il preesistente assetto architettonico dei cornicioni di gronda, ridisegnandone la originaria forma, semplificando le modanature e allineandoli ove possibile con le linee dei cornicioni degli immobili confinanti.

V4 RISPETTO DELLE CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

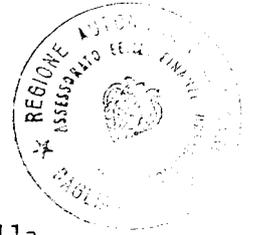
Viene applicato nelle nuove costruzioni e consiste nel rispettare il complesso delle aperture, degli archi, delle cornici, dei cornicioni presenti nella configurazione generale dell'isolato. Sono vietati da questa norma i terrazzini di qualsiasi genere forma e oggetto, sia interni (frontistanti i cortili interni) che esterni (affacciantisi su spazi pubblici).

V5 VINCOLO DI RIFACIMENTO DELLE CORNICI DELLE APERTURE E DEI DAVANZALI

E' obbligatorio il rifacimento delle cornici e dei davanzali delle aperture dei vani-porta e dei vani-finestra negli edifici demoliti e ricostruiti, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni.

V6 VINCOLO DI ALLINEAMENTO AI CORNICIONI DEGLI EDIFICI CONFINANTI

Il vincolo si applica esclusivamente agli edifici frontistanti a spazi pubblici pianeggianti o con pendenze non superiori al 10%, derogando in questi casi dalla altezza massima prevista.



V7 VINCOLO DI COPERTURE A TETTO

Il vincolo si applica in tutti gli edifici ricadenti nella perimetrazione della zona "A" Centro Storico. E' prescritta la ricostruzione del tipo di copertura a falde inclinate con manto tradizionale di tegole curve a canale del tipo sardo con eventuale utilizzazione di elementi di recupero. La pendenza minima delle coperture a tetto dovrà tenere conto delle nevosità del sito, per cui saranno obbligatorie pendenze pari ad almeno il 30%.

V8 VINCOLO DEI DAVANZALI

Il vincolo è relativo alla applicazione di soglie e davanzali eseguiti in granito dello spessore di cm.10

Il vincolo si applica sempre in tutti gli interventi previsti, tranne che nelle manutenzioni ordinarie.



## ART. 7

### PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

#### A1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica deve essere estesa a tutto l'edificio oggetto della progettazione sia relativamente agli esterni che alle fronti verso i cortili interni. Almeno due foto debbono presentare l'aspetto della via pubblica dove viene presentato il progetto. Almeno due foto debbono rappresentare i due edifici confinanti il manufatto di progetto.

#### A2 RILIEVO DELL'EDIFICIO

All'atto di presentazione del progetto è obbligatoria la presentazione del rilievo completo dell'immobile preesistente in scala 1:100. Ove lo stesso immobile presenti particolari pregi architettonici e ambientali, indicati nella tavola n° 6 di Piano, debbono essere presentati rilievi dei particolari architettonici della facciata in scala 1:20.

#### A3 RILIEVO DEI PROSPETTI DEGLI EDIFICI CONFINANTI

È obbligatorio all'atto della presentazione del progetto ampliare i prospetti sugli spazi pubblici ai due edifici confinanti, da una parte e dall'altra, dell'edificio oggetto dell'intervento.

#### A4 RILIEVO DELL'AREA

Nei casi di nuova costruzione è obbligatorio presentare il rilievo quotato dell'area oggetto dell'intervento, con particolare riferimento alle quote stradali e alle quote degli edifici confinanti e prospicienti gli spazi pubblici.



ART. 8  
PROGETTAZIONE

B1 PROGETTO DEL SINGOLO EDIFICIO

Per la coessione edilizia é prevista la progettazione del singolo edificio. Il progetto deve esser redatto in scala non inferiore a 1:100, completo di planimetria generale, piante, prospetti, sezioni.

ART. 9  
PIANI UTILIZZABILI

Nell'area del Centro Storico possono essere previsti i seguenti pianti:

- a PIANI INTERRATI
- b PIANI SEMINTERRATI
- c PIANI FUORI TERRA
- d PIANI SOTTOTETTO

ART. 10  
PIANI INTERRATI

E' previsto un solo piano interrato da ubicarsi esclusivamente sotto il piano di sedime dell'edificio sovrastante.

Le destinazioni d'uso sono:

- parcheggi
- depositi anche commerciali
- servizi tecnico logici

E' tassativamente vietata la residenza.

E' concessa in deroga la destinazione d'uso per attività commerciali, direzionali e artigianali non moleste e non inquinanti, quando concorrano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- altezza minima ml. 3.00
- bocche di lupo praticabili direttamente dall'esterno ed aeree direttamente per almeno 1/10 della superficie netta
- integrazione dell'aspirazione meccanica



#### SUPERFICIE COPERTA

La superficie coperta deve essere uguale a quella dell'edificio fuori terra.

#### ALTEZZA

L'altezza minima é di ml.2.50

L'altezza per le destinazioni d'uso in deroga é di ml. 3.00

#### VOLUME

Per vani di altezza di ml. 2.50 e con le destinazioni d'uso a servizio della residenza non viene conteggiato il volume nel computo complessivo. Per vani di altezza pari a ml. 3.00 in deroga viene conteggiato nella volumetria complessiva.

Ad ogni destinazione d'uso indicata deve corrispondere la relativa altezza.

### ART. 11

#### PIANI SEMINTERRATI

A causa del dislivello stradale, naturale o artificiale del terreno, esclusivamente sotto l'area di sedime dell'edificio, può esser previsto un solo piano seminterrato.

Le funzioni previste di norma sono quelle indicate nell'art. precedente: in questo caso non viene conteggiato il volume dello spazio seminterrato.

Può esser prevista la funzione commerciale, artigianale non molesta e non inquinante, direzionale, quando concorrano le seguenti condizioni:



- altezza minima pari a ml. 3.00
- parte fuori terra per almeno 2/3 della superficie coperta
- fronte strada dell'edificio

In questo caso il volume viene conteggiato nel computo della volumetria complessiva.

#### ART. 12

##### PIANO FUORI TERRA

I piani destinati alla residenza o ad altra funzione indicata nelle schede-isolati debbono mantenere altezza preesistente. Nei nuovi fabbricati l'altezza dei piani sarà come quella tradizionale pari almeno a ml. 2,70 netta. I vani servizi igienici, cucine, disimpegno possono avere una altezza minima pari a ml. 2,40.

#### ART. 13

##### PIANI SOTTOTETTO

Tutti gli edifici del centro storico hanno l'obbligo della copertura a tetto. L'inclinazione deve rimanere entro il 35%. Le funzioni saranno di norma quelle di servizio alla residenza.

ART. 14  
APPLICAZIONE DELLE NORME DI MISURAZIONE



ALTEZZA

Per altezza si intende la perpendicolare condotta dal piede dell'edificio dopo le sistemazioni esterne, fino alla linea di gronda, nel punto medio per un fronte non superiore a ml. 12.00.

SUPERFICIE COPERTA

La superficie coperta é indicata nelle schede-isolati di progetto

VOLUME

Il volume conteggiato in piano moltiplicando la superficie coperta indicata graficamente per l'altezza prevista nelle tabelle. Nella relazione é indicata la superficie coperta massima e il volume massimo per isolato.

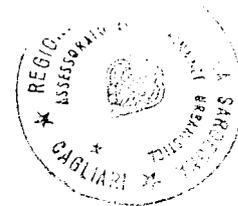
ART. 15  
NORME IGIENICHE

CHIOSTRINE

Sono ammesse le chiostrine anche quando non sono indicata nelle schede-isolati di progetto.

Per le chiostrine valgono le seguenti norme:

- la distanza tra pareti finestrate e non, deve essere almeno pari a ml. 2,00 e comunque non inferiore ad 1/2 h.
- nelle chiostrine debbono affacciarsi esclusivamente i locali destinati a servizi (bagni, wc, depositi, ripostigli, disimpigni. Sono vietati gli altri affacci.
- le aperture delle finestre affacciantesi nelle chiostrine debbono essere luci con altezza dal piano di calpestio pari ad almeno ml. 2.00.



#### BAGNI - WC - SCALE

I bagni e i wc degli alloggi anche al piano terra, le scale per rampe fino a tre piani possono essere aereeate meccanicamente.

La luce delle scale può essere predisposta a lucernaio sulla copertura delle stesse.

I bagni e i wc non debbono esser direttamente comunicanti con altri vani, se non attraverso un disimpegno chiuso da due porte.

#### GARAGES

I garages non debbono essere direttamente comunicanti con le parti degli edifici destinati a residenza, ma debbono essere previsti disimpegni forniti di porte.

### ART. 16

#### POSTI MACCHINA

##### ATTIVITA' COMMERCIALI

I posti macchina relativi al carico e scarico merci dovranno rispettare le disposizioni del Piano Commerciale.

##### ATTIVITA' DIREZIONALI IN GENERE

A mq. 100 di superficie netta di spazio destinato alla attività dovrà corrispondere mq. 40 di superficie di parcheggio, all'interno dell'area di proprietà, o sotto l'edificio.

ART. 17  
NORME DI ARREDO URBANO



INTONACI

Le pareti esterne degli edifici dovranno essere intonacate con malta di calce tradizionale, finita al civile o al rustico alla sarda. Particolare cura dovrà essere prestata alla deumidificazione delle murature al piano terra.

E' vietato l'uso di intonaci speciali, plastici o simili.

Nell'esecuzione di paramenti in pietra sarà eseguita la tecnica tradizionale, sono assolutamente escluse le stilature in rilievo in cemento o malta ordinaria.

I giunti di pietrame delle murature in vista dovranno essere suggellati con malta di calce o bastarda, rifinita a raso del pietrame.

TINTEGGIATURE

Le tinteggiature esterne dovranno essere date esclusivamente a pennello; i colori dovranno essere incorporati nell'intonaco con l'impiego di coloranti tradizionali.

SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie e i davanzali dovranno essere in granito di spessore minimo cm. 10. Nel singolo edificio dovrà essere usato un solo tipo di pietra.

PLUVIALI

I pluviali dovranno essere previsti in lamiera zincata di sezione circolare con l'incasso dei terminali. Particolare cura dovrà essere prestata all'attacco del pluviale con la gronda: sono obbligatori i particolari architettonici e costruttivi all'atto della presentazione del progetto all'esame della C.E.

#### PORTONI

I portoni d'ingresso sia condominiali che singoli dovranno essere in legno.

#### FINESTRE E PORTE FINESTRE

Dovranno essere in legno con disegni di tipo tradizionale, la tinteggiatura dovrà essere eseguita con vernici colorate del tipo tradizionale coprente.

#### PERSIANE

Le protezioni eseguite con persiane in legno; sono ammesse negli edifici indicati nelle schede-progetto.

La tinteggiatura dovrà essere eseguita con vernici trasparenti. Sono ammesse tuttavia vernici coprenti: in questo caso all'atto della presentazione del progetto per l'esame della C.E. viene richiesto un prospetto sul fronte della strada pubblica con i colori della facciata e delle persiane. E' vietato l'uso dell'alluminio.

#### AVVOLGIBILI

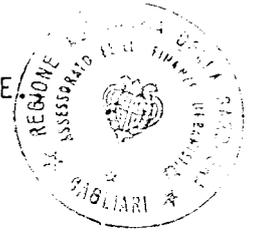
Le protezioni eseguite con avvolgibili non sono ammesse. Si prescrive l'uso e il recupero dei tipi tradizionali di infissi del progetto per l'esame della C.E., viene richiesto un prospetto sul fronte della strada pubblica con colori della facciata, delle persiane o degli sportelloni quando questi risultino ammissibili nella scheda del fabbricato a cui si riferisce.

#### SERRANDE

Non sono ammesse le serrande ai piani terra. Si prescrive l'uso e il recupero di portoni in legno tradizionali o di chiusura a bilico con rivestimento esterno in legno.



All'atto della presentazione del progetto per l'esame della C.E. viene richiesto un prospetto sul fronte della strada pubblica con i colori della facciata e degli infissi.



#### RINGHIERE TERRAZZI

Dovranno essere in ferro: il disegno sarà identico a quello precedente. Il colore grigio scuro. Nel caso di previsione di terrazzino (inesistente nella preesistenza) lo stesso sarà eseguito mediante solaio poggiato su mensole sagomate in pietra.

#### TERRAZZI

Nell'intervento è prevista la demolizione senza ricostruzione dei terrazzini preesistenti.

#### GRONDE

Si prescrive il recupero dei tipi tradizionali di cornicioni con lo stillicidio del manto di tegole.

Il cornicione dovrà essere eseguito con elementi in pietra opportunamente lavorati nella forma tradizionale. E' ammessa la gronda costituita con elementi prefabbricati in calcestruzzo, sagomati secondo il disegno preesistente o tradizionale.

Il canale di gronda quando risultasse ammesso dovrà essere incorporato nel cornicione di coronamento dell'edificio.

Non sono ammesse le gronde a vista.

#### CORNICI APERTE E DECORAZIONI

Le cornici delle aperture e delle decorazioni delle finestre dovranno essere eseguite secondo il disegno esistente in muratura a rilievo (max cm. 3) con intonaco e tinteggiatura. Eccezionalmente potranno essere eseguite in pietra serena.

## INSEGNE

Le insegne devono essere a filo facciata. Sono vietati le insegne a bandiera e i materiali in alluminio anodizzato; per quanto riguarda la sicurezza debbono rispettare le norme di legge vigenti. Il disegno deve rispettare la linea architettonica dell'edificio: all'atto di presentazione all'esame della C.E. (obbligatoria) è necessario predisporre il disegno del prospetto dell'edificio con l'inserimento del disegno dell'insegna.

