

Comune di San Vito



Piano Particolareggiato Centro Matrice

Coordinatore: Dott. Ing. Martina Lacu

Redattori:

Dott. Ing. Matteo Porcu

Dott. Arch. Daniele Madeddu

Dott. Sandro Porcu

Geom. Matteo Fundoni

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

IL CENTRO MATRICE DEL COMUNE DI SAN VITO SI ESTENDE PER CIRCA 25 ETTARI E
COMPRENDE 3 ZONE URBANISTICHE DIVERSE

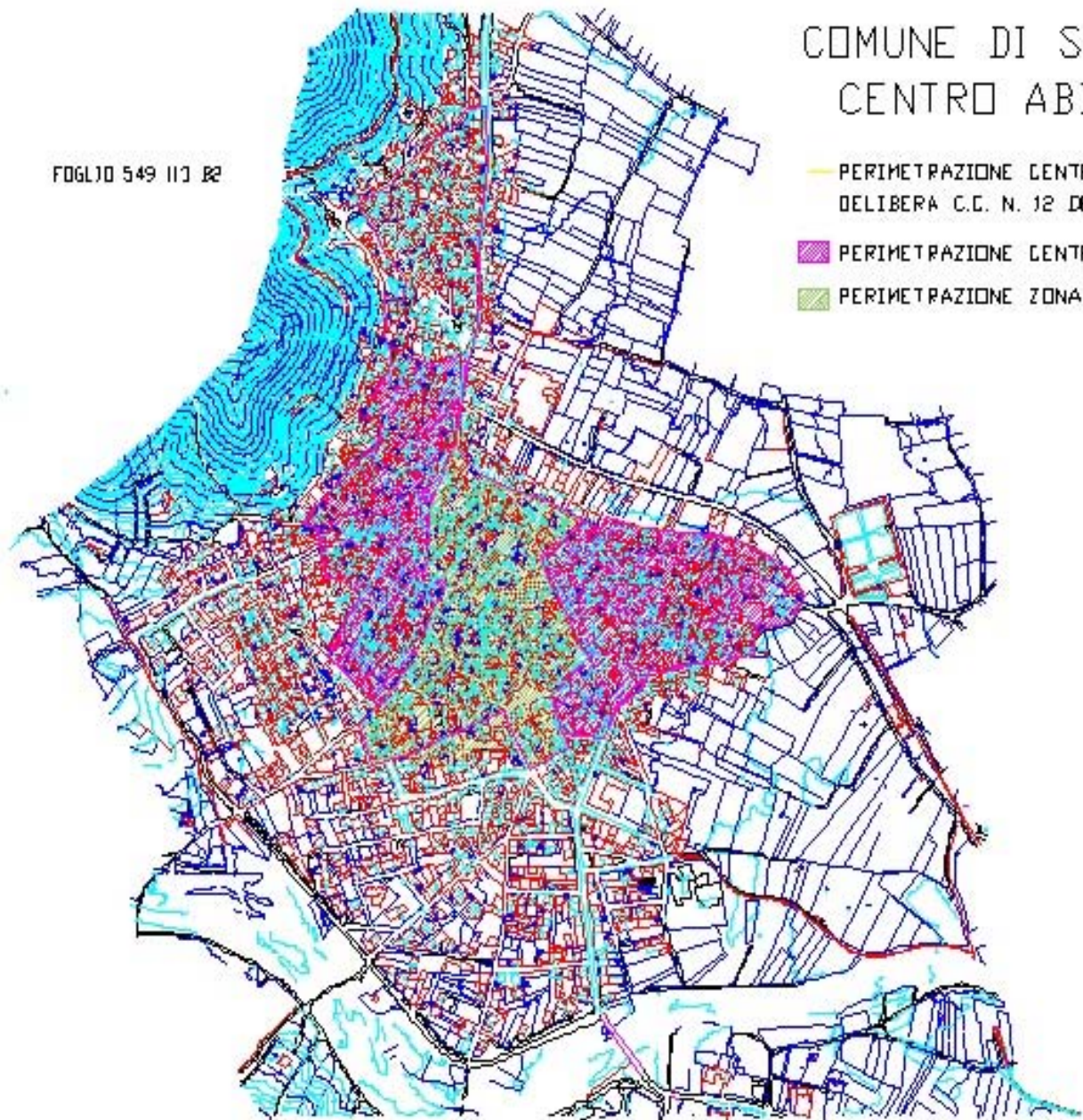
- LA ZONA “A” DIVISA IN CENTRO ANTICO E ZONA CHIESA
- LA ZONA “B*” AL CENTRO TRA LE DUE ZONE A
- LA ZONA “B” DI ORREA

A SEGUITO DELL'ESISTENZA DELLE ZONE SUDDETTE, L'INTERA AREA E' STATA
SUDDIVISA IN 4 SETTORI A LORO VOLTA SUDDIVISI IN COMPARTI
CORRISPONDENTI AGLI ISOLATI ALL'INTERNO DEI QUALI A LORO VOLTA SI
INDIVIDUANO LE UNITA' MINIME DI INTERVENTO CHE POSSONO
CORRISPONDERE A UNO O PIU' MAPPALI

FOGLIO 549 III B2

COMUNE DI SAN VITO CENTRO ABITATO

- PERIMETRAZIONE CENTRO MATRICE
DELIBERA C.C. N. 12 DEL 24.04.2009
- PERIMETRAZIONE CENTRO STORICO
- PERIMETRAZIONE ZONA B*



Scala 1:8000

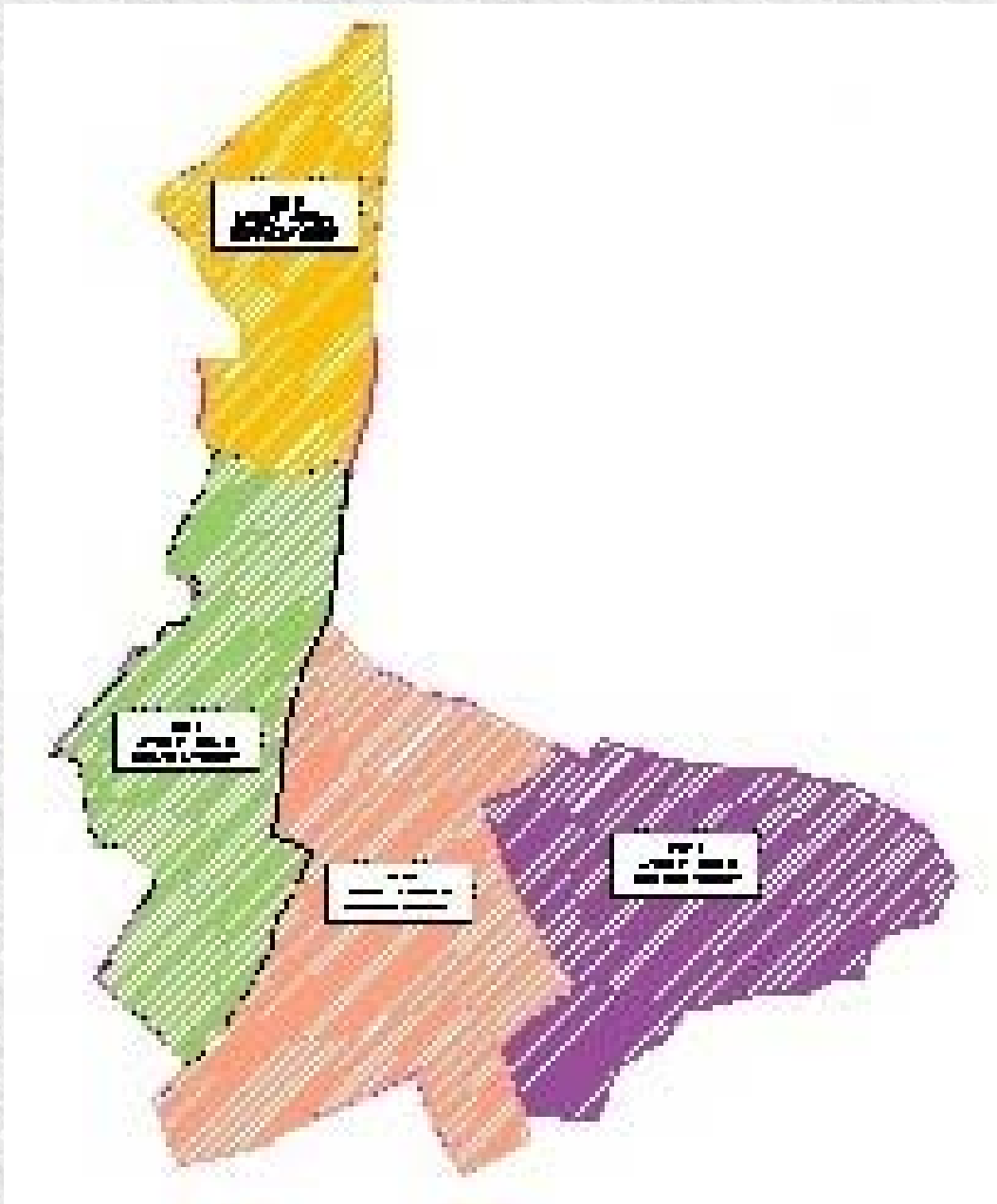
Contratto di area della Legge n. 488/1999
MATERIALE DEL D.P.R. n. 431 del 27/05/98

ELABORAZIONE MAPPE DI LIVELLO 011



PIRELLA GÖTTSCHE LOWE

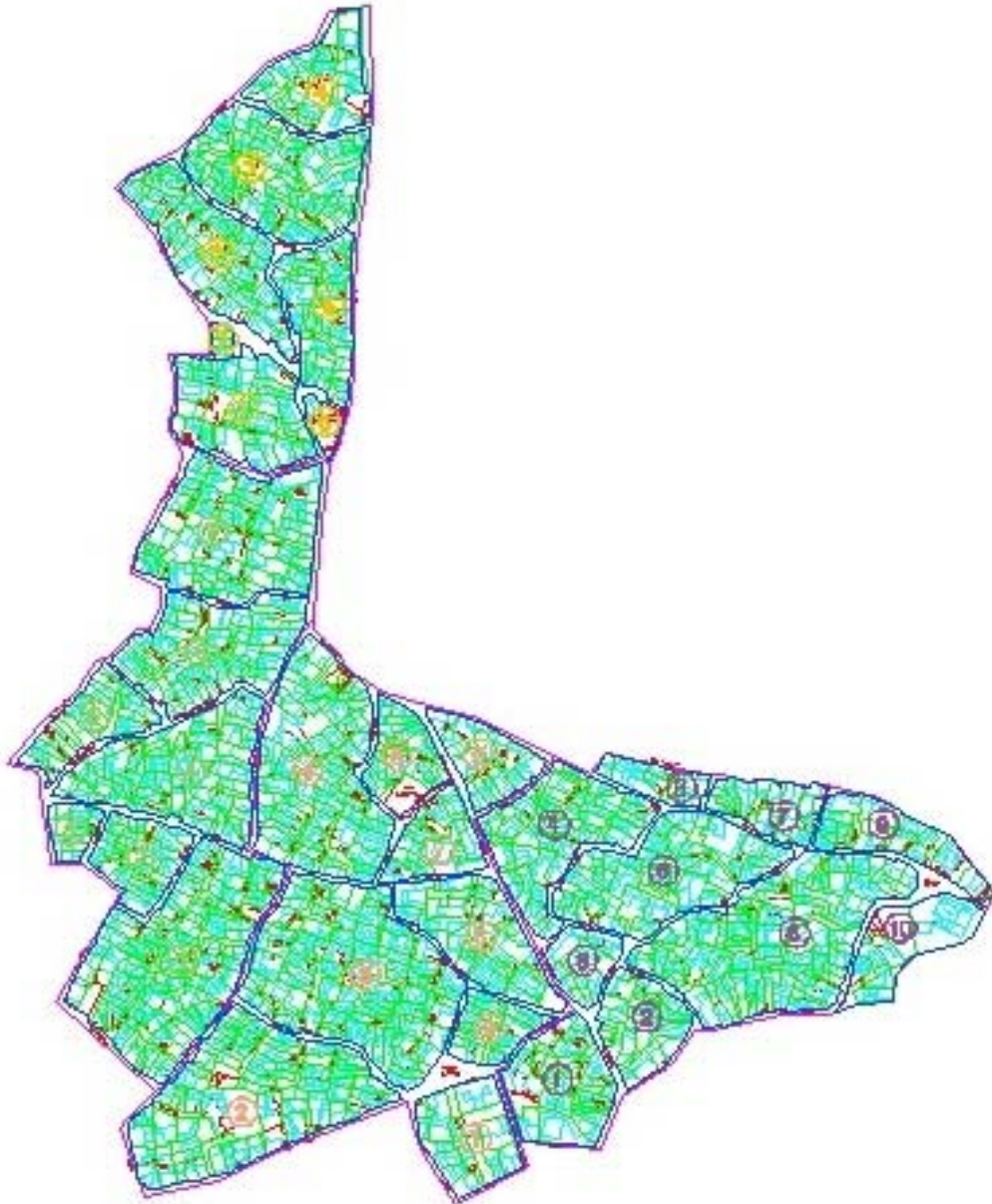
PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE



SETTORE 1
SETTORE 2
SETTORE 3
SETTORE 4

settore 1	— zona "B" di Orrea
settore 2	zona "A" Centro antico
settore 3	zona "B*"
settore 4	zona "A" Chiesa

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE



Ogni settore è diviso in comparti corrispondenti agli isolati dell'impianto urbano e identificati con un numero.

All'interno del comparto è individuata l'unità minima di intervento con un codice

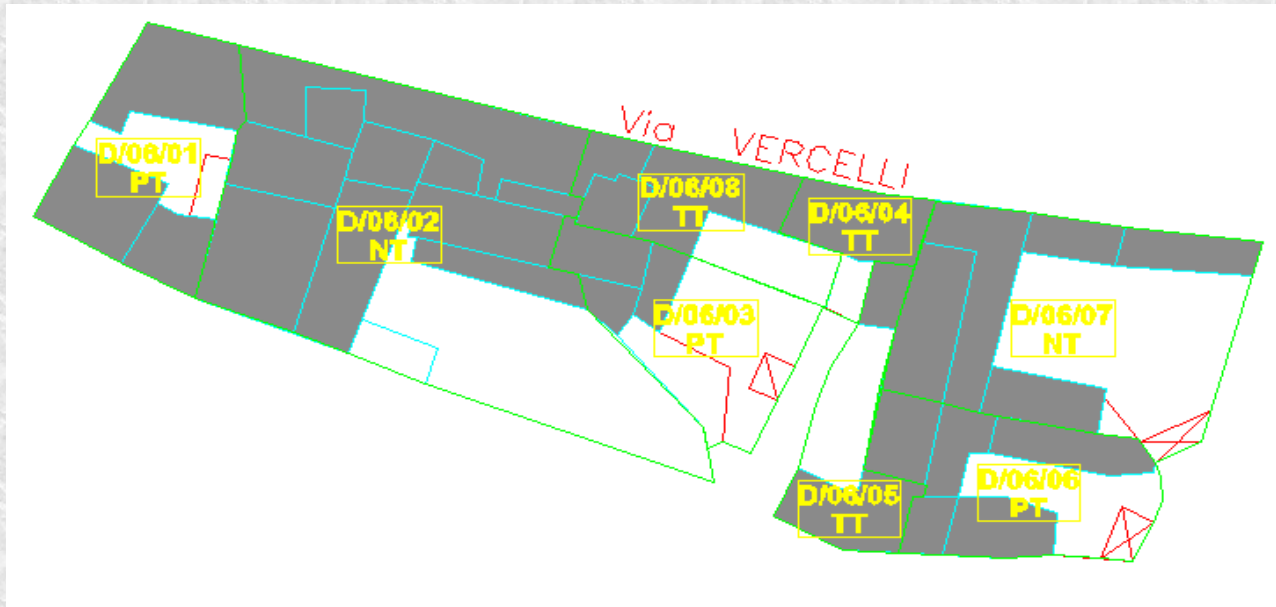
00/00/00

Dove la prima cifra indica il settore individuato con le lettere

- A – settore 1
- B – settore 2
- C – settore 3
- D – settore 4

La seconda cifra indica il numero del comparto e la terza individua l'unità minima di intervento.

UNITA' MINIME DI INTERVENTO

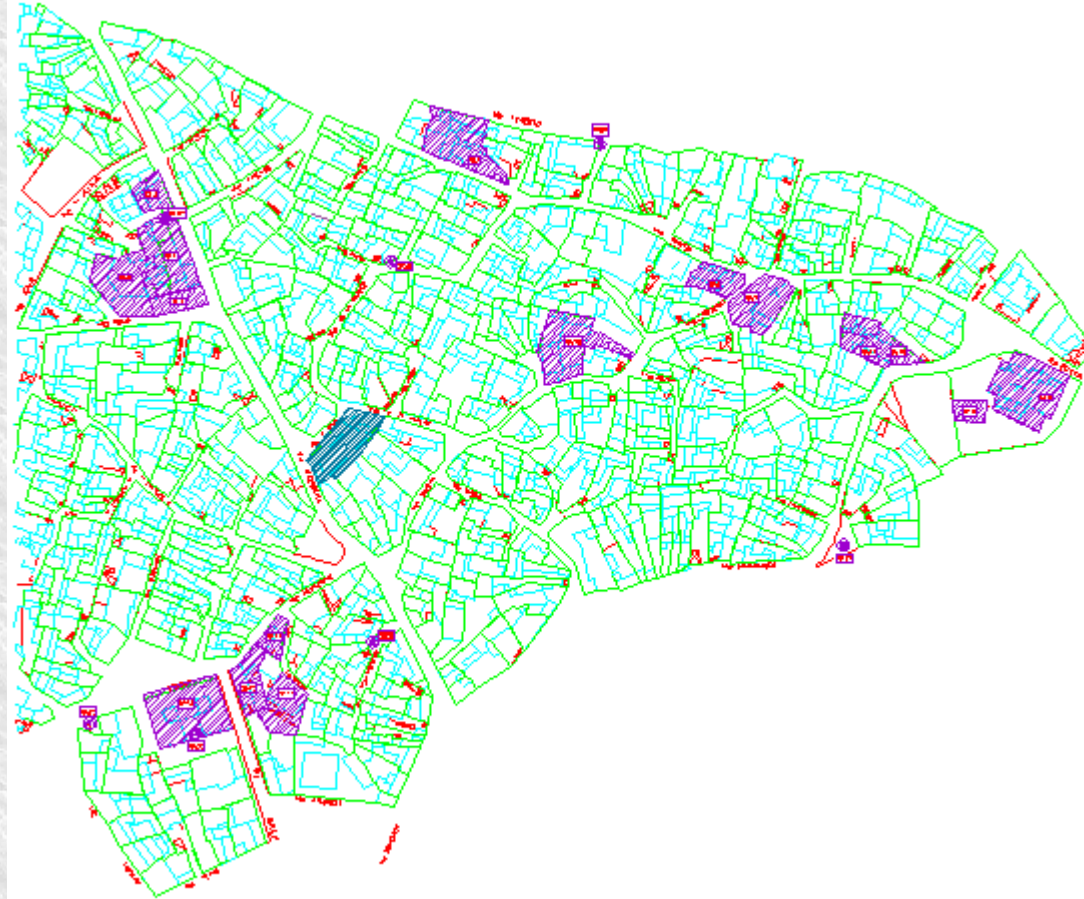


D/06/06
PT

All'interno del comparto
ogni singola unità minima
di intervento è definita con
un cartiglio in cui viene
indicato il numero della
scheda e il tipo di intervento
che è possibile realizzare

BENI IDENTITARI

All'interno del
Centro Matrice
Sono stati
individuati anche
degli edifici e dei
manufatti
identificati come
beni identitari.



Gli edifici
identificati come
beni identitari sono
20 più 11 pozzi
“pubblici”

REGISTRO DEI BENI IDENTITARI

La carta riporta:




































Beni identitari pubblici

Beni identitari privati

Pozzi

Beni pubblici

I Beni Identitari sono stati
riportati in un
Registro dei Beni identitari

LEGENDA			
BENI IDENTITARI PUBBLICI	BENI IDENTITARI PRIVATI	BENI IDENTITARI - POZZI	
B1.5 - Parrocchia San Vito 	B11 - Casa Carboni 	B121 - Fontana Is Arangus 	
B1.6 - Casa Perracchiole 	B12 - Casa Lerino 	B122 - Pozza Municipio 	
B1.12 - Municipio 	B13 - Monte granitico 	B123 - Pozza Piazza Municipio 	
B1.16 - Chiesa Santa Maria 	B14 - Ex Coserra 	B124 - Pozza Via Navone 	
B1.20 - Chiesa San Lussoria 	B17 - Casa Moneti 	B125 - Pozza Via Cavour 	
	B18 - Casa Louli 	B126 - Pozza Via Cavour 	
	B19 - Casa Secchi 	B127 - Pozza Casa Carboni 	
	B110 - Specale Casa Pita 	B128 - Pozza Casa Carboni 	
	B111 - Specale Casa Licneri 	B129 - Pozza Via Diodice 	
	B113 - Casa Vergidu 	B130 - Pozza Via Martini 	
	B114 - Casa Pini 	B1.29 - P. Vico Municipio e Via Angioi 	
	B115 - Ex Mulino 	B1.30 - Pozza Via Martini 	
	B117 - Cinesa Vittorio 	B1.31 - Pozza Santa Maria 	
	B118 - Casa Dott. Gina 		
	B119 - Casa Buccelli-Secchi 		
BENI PUBBLICI			
 Centro Sociale 			



CHIESA DI SANTA MARIA

Le notizie storiche per la Chiesa di Santa Maria risalgono agli ultimi anni dell'800 secondo lo dato segnato nei disegni originali del progetto di restauro redatto dall'ing. Paolo Offera direttore della chiesa di Santa Maria, e conservati nell'archivio della parrocchia di San Vito Matrice. La tradizione narra di una costruzione di culto esistente in tempi molto più antichi, sicuramente al centro del primo insediamento Scelsi di Diritto, demolita insieme alla sua roccella nel 1603.
La pianta dell'edificio è rettangolare con pareti fatte in muratura di granito locale incorniciata da notevoli fasce a vista con decori a grottesco. La struttura portante è costituita inoltre da due setti interne con quattro lesene dalla spessore di 70 cm circa e aperture centrali ad arco a tutto sesto che individuano un unico navato. La sacrestia ha una copertura a quota inferiore rispetto alla navata di circa 2 mt.

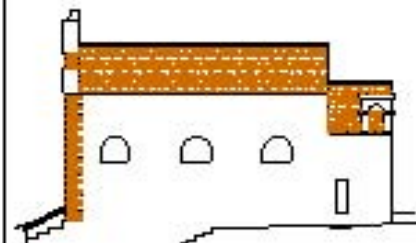
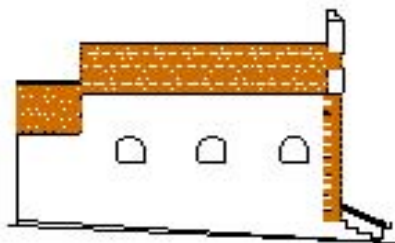
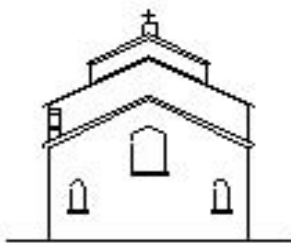
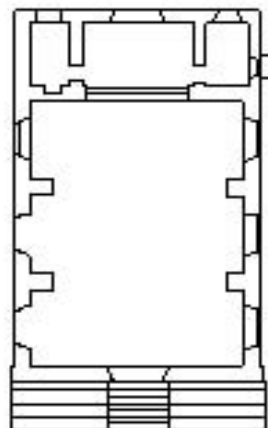
PRESCRIZIONI

Sono permessi unicamente le manutenzione ordinarie ed i restauri conservativi.
E' fatto divieto di inserire nuovi elementi e soluzioni che comportino trasformazioni diverse da quella di cui al punto precedente.
Sono consentiti gli interventi volti alla tutela e conservazione di tutti gli elementi decorativi che riguardano l'apparato del bene.
Sono altresì consentiti gli interventi volti alla tutela e conservazione di tutti gli elementi di verde che riguardano la fruizione e il godimento del bene.
Devono essere accuratamente conservate le recinzioni storiche che delimitano la proprietà.
Per l'apposizione di cartellonatura si dovranno seguire le norme di Attuazione del presente piano.

VEDI LA SCHEMA DI PIANO

— AREA DI TUTELA INTEGRALE

— EDIFICIO IN BIANCO





CASA PANI

Edificio nella categoria n.6 del 1980. È una tipica casa padronale del Saraceno con affaccio su strada e cortile interno con loggia ed antri interrotti da una cupola. Edificato da più anni del 1800. Caratterizzato dalla finitura in gesso fatto a vista interrotta da cornici in mattoni cotti e il risultato delle procedure della muratura di Maria Teresa che ha portato alcune colonne costruttive all'interno del Centro Matrice di San Vito.

PRESERZIONI

Sono permessi unicamente le restaurazioni ordinarie, circostanziate con l'intervento delle cupole, ad i restauri conservativi.

È fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quella in cui si trova precedentemente.

Sono consentiti gli interventi volti alla tutela e conservazione e ricostruzione di tutti gli elementi decorativi che ingloriano l'aspetto dei beni di cui sopra.

Sono altresì consentiti gli interventi volti alla tutela e conservazione di tutti gli elementi di verde che ingloriano la fruizione e il godimento dei beni di cui sopra.

Devono essere accuratamente conservate le evidenze storiche che detengono la proprietà.

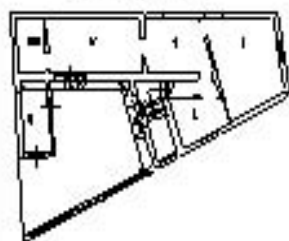
Per l'opposizione al conferimento si dovranno seguire le norme di Attuazione del presente piano.

VEDI LA SCHEDA DI RIF. 10

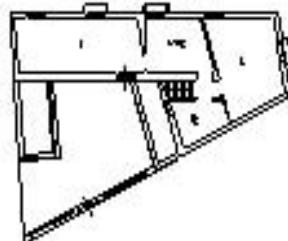
AREE DI TUTELA INTERNALE

EDIFICIO IN ESAME

SEZIONE ESTERNA



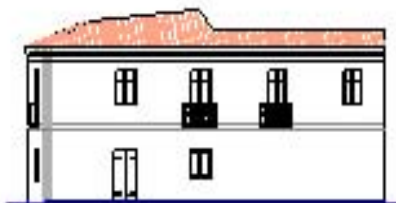
SEZIONE INTERNA



PROSPETTIVA ESTERNA DESTRA



PROSPETTIVA ESTERNA SINISTRA



PROSPETTIVA ESTERNA ANTERIORE





POZZO CASA GAMBONI

Il Pozzo di Casa Gamboni realizzato in pietra, all'interno di una stanza era visto e bello, ed affacciato su la via principale del paese. Rispetto essere questo era l'unico pozzo di San Vito, in cui si era perso e privato di una parte preziosa. Questo tipo di pozzo è stato edificato durante del periodo abitato ed è l'esempio di una tipica costruzione in pietra, costruita con i sassi bianchi e la cordatura delle mura di trame.

PRESCRIZIONI

Sono ammessi unicamente la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro conservativo e la riqualificazione architettonica sulla base di scrupolosi rilevamenti storici.

È fatto divieto di trarre e non elementi prelevabili che comportino tentativi di distacco di qualche parte o il punto prossimo.

Sono vietati gli interventi di rifinitura e decorazione di tutti gli elementi decorativi che ne alterano l'aspetto del bene e di cui sono stati accertati gli interventi voluti dalla legge, conservazione e trattamento di tutti gli elementi di valore che ne costituiscono la struttura e il contenuto del bene di cui sopra.

Questo bene è attualmente conservato in situazione stabile che costituisce il bene.

Per l'approvazione di certificazioni o atti di urbanità di interesse seguire la Norma di Adozione del presente piano.

— POZZO IN EBANE

— VIA NAZIONALE



EDIFICIO A PROTEZIONE DEL POZZO



PARTE ESTERNA DEL POZZO



PARTE DEL POZZO INTERNA A CASA GAMBONI



POZZO VICO B VITTORIO EMANUELE II

Il Pozzo di Vico B Vittorio Emanuele II, realizzato in pietra calcarea dalla stessa famiglia del Centro Matrice di San Vito. In una sua parte è proprio la parte superiore. Questo tipo di pozzo è fatto a ruota e ruota attorno ad un serbatoio sotterraneo ed è alimentato da una rete condotta in galleria scavata con i supporti tracciati e la costruzione della stessa pietra.

PRESCRIZIONI

Non possono essere autorizzate le ristrutturazioni edilizie, né lavori di restauro conservativo e la riqualificazione architettonica sulla base di documenti di riferimento storici.

È fatto divieto di togliere tutti gli elementi e volumetrie che concorrono all'aspetto storico-artistico di quello precedente.

Non consentiti gli interventi volti alla tutela e conservazione di tutti gli elementi storici che migliorino l'aspetto del bene di cui occuparsi. Sono altresì vietati gli interventi volti alla tutela, conservazione o manutenzione di tutti gli elementi e volumetrie che migliorino la fruibilità e il godimento del bene di cui occuparsi.

Ovvero, come necessario, sono vietate le autorizzazioni edilizie che modificano il bene per l'attuazione di programmi di opere di recupero e opere di manutenzione del bene di cui occuparsi.


— POZZO IN GROTTE

— VIA NAZIONALE

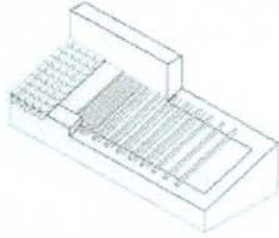


ABACO TIPOLOGICO

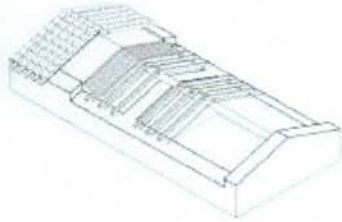
Sulla base delle indicazioni del PPR è stato creato un abaco tipologico di riferimento per gli interventi da realizzarsi sull'edificato storico. Gli abachi sono 9.

FOTO			
SCHEMA			
DESCRIZIONE	<p>Portale con architrave ligneo stipiti in muratura lapidea. Chiusura con portone a due partite in legno e porticina per l'accesso pedonale..</p>	<p>Portale con architrave intonacato e mussato alle estremità. Chiusura con portone a due partite in legno e porticina per l'accesso pedonale..</p>	<p>Portale ad arco a tre centri con stipiti intonacati e arco in rilievo realizzato con la calce eventualmente con disegni incisi, capitelli in mattone cotto. Chiusura con portone a due partite in legno e porticina per l'accesso pedonale..</p>

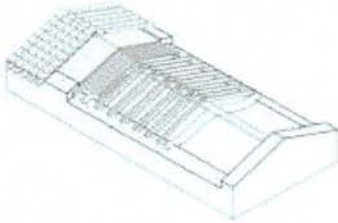
Abaco 1 – PORTE PORTONI E PORTALI



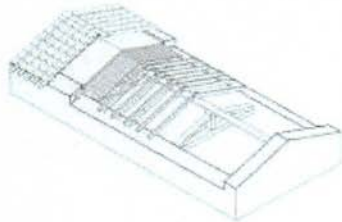
Copertura a una falda con orditura semplice o doppia



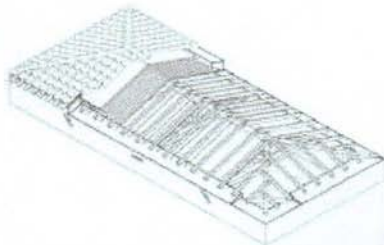
Copertura a due falde con cellule murarie e orditura semplice o doppia



Copertura a due falde con falsa capriata (cuaddu) e orditura semplice o doppia






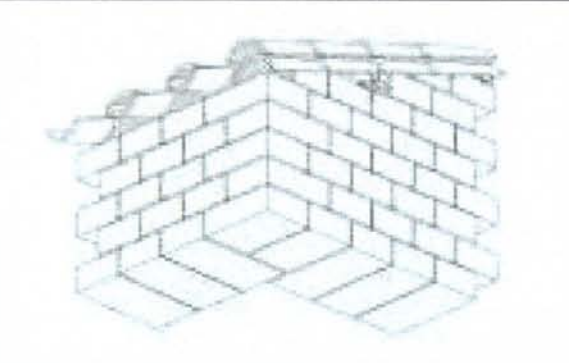
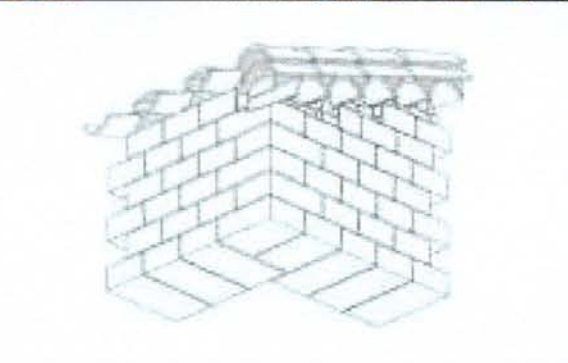
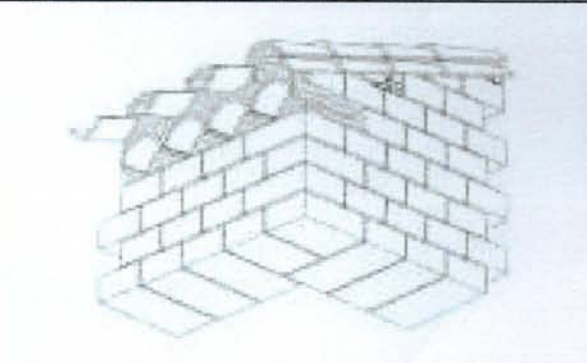
Copertura a due falde con capriata e orditura semplice o doppia



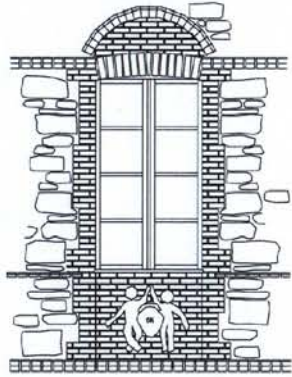

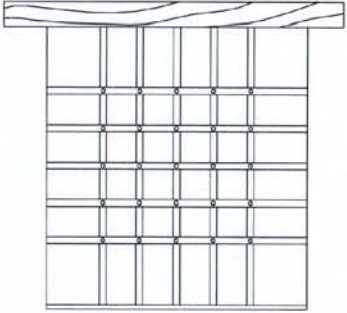
Copertura a padiglione e orditura semplice o doppia

Abaco 2 – COPERTURE

Abaco 3 – GRONDE CORNICI E CORNICIONI

FOTO			
SCHEMA			
DESCRIZIONE	<p>Finitura di testate con doppia fila di tegole convesse, sovrapposte e disposte a filo muro</p>	<p>Finitura di testata con doppia fila di tegole convesse sovrapposte, disposte su una fila di tegole ad esse ortogonali aggettanti rispetto alla superficie del muro</p>	<p>Coronamento di testata con tripla fila di tegole convesse, sovrapposte e disposte a filo muro.</p>

Abaco 4 – FINESTRE

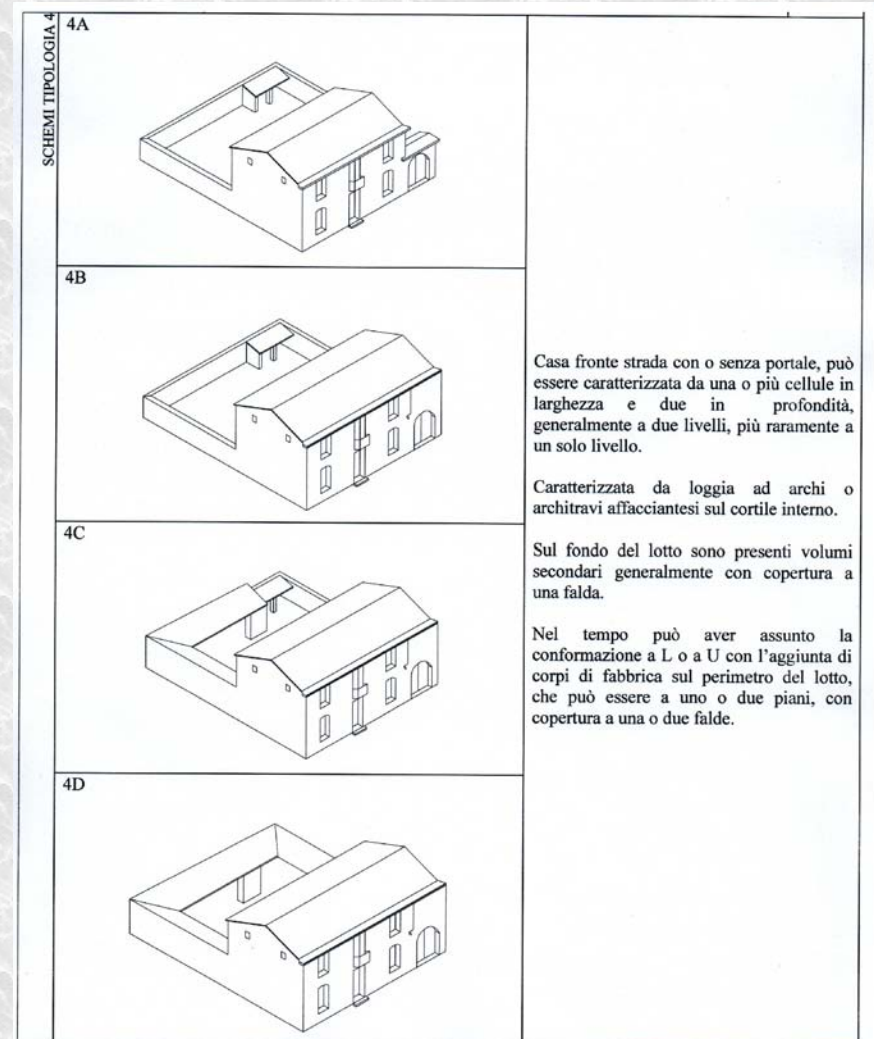
FOTO			
SCHEMA			
DESCRIZIONE	<p>Finestra con stipiti e piattabanda in mattone cotto pieno faccia a vista, coronamento ad arco a tutto sesto con mattone di testa e sottofinestra con bassorilievo</p>	<p>Finestra con stipiti intonacati e architrave in legno, soglia in mattonelle di cotto, infisso in legno a due partite e scurini</p>	<p>Finestra con stipiti intonacati e architrave in legno, soglia in mattonelle di cotto, infisso in legno e protezione con grata in ferro a sezione rettangolare.</p>

Abaco 5 – PORTE FINESTRE

FOTO			
SCHEMA			
DESCRIZIONE	<p>Porta finestra con balcone in ferro battuto in vico Chiesa con cornice e timpano sagomati in risalto e intonacati</p>	<p>Porta finestra con balcone in ferro battuto in via Mazzini con cornice e architrave sagomati in risalto e intonacati</p>	<p>Porta finestra con balcone in pietra in via Municipio Casa Podda in mattone e granito faccia a vista con piattabanda in mattone cotto</p>

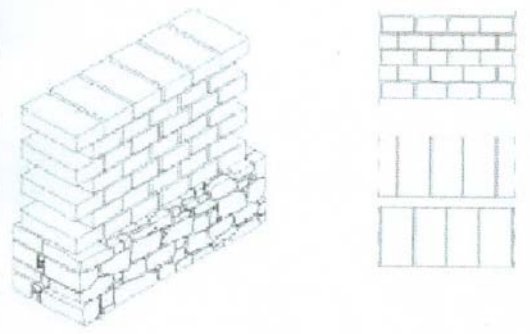
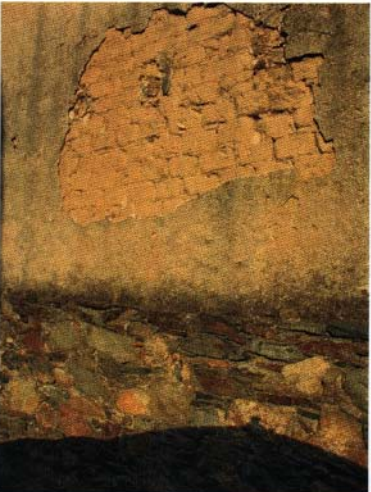
Abaco 6 – BALCONI

Abaco 7 – TIPOLOGIE EDILIZIE






In ogni singola scheda relativa alle singole unità minime di intervento è specificata la Tipologia di riferimento o quella consigliata per le ricostruzioni.

Abaco 8 – PARAMENTI MURARI

SCHEMA		<p>Muratura a due teste</p> <p>Tessitura di testa</p> <p>Fondazione in pietra locale per un'altezza di circa un metro e muro in mattone crudo</p>
	<p>Via Spano</p> 	

Abaco 9 – COMIGNOLI

FOTO		<p>Comignolo intonacato con due fori per lato coperto con tavelle di cotto tagliate e montate a formare una piramide</p>
		<p>Comignolo intonacato con tre fori coperto con tre coppi tipo sardo sormontati da una tavella di cotto</p>
		<p>Comignolo intonacato con piastri in mattone cotto faccia a vista un foro per lato coperto con tavelle di cotto tagliate e montate a formare una piramide</p>

L'abaco tipologico è molto importante in quanto ad esso si dovrà fare riferimento per la progettazione e realizzazione degli interventi sull'edificato storico all'interno del Centro Matrice

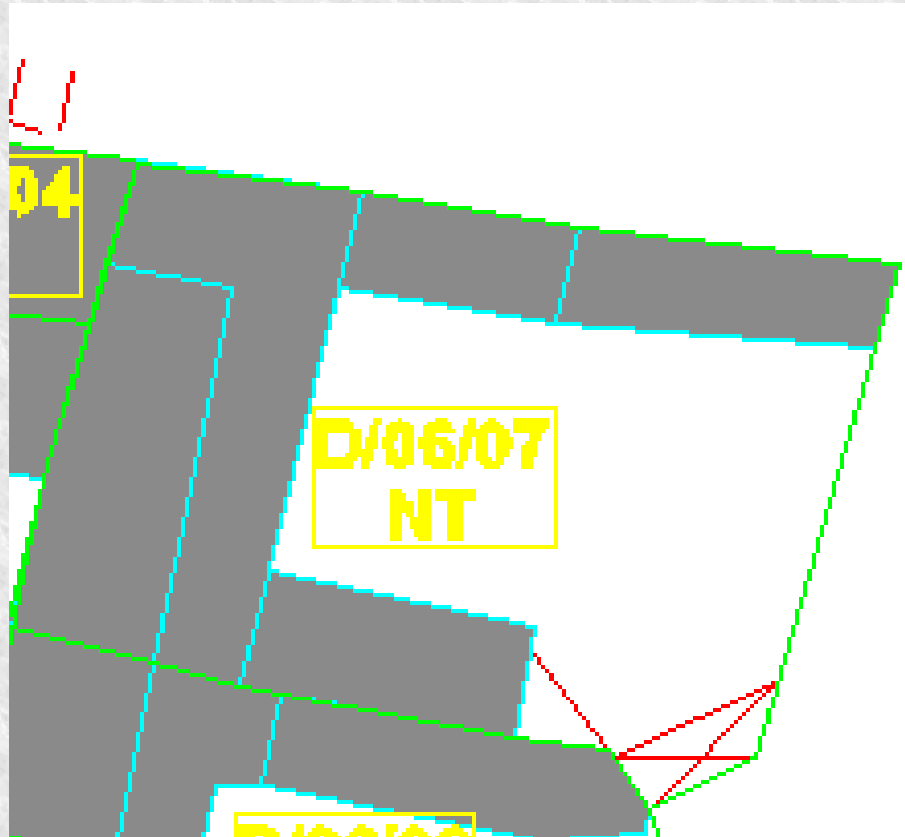
PROFILI STRADALI



Di grande importanza sono anche i profili stradali delle principali arterie del Centro Matrice

I profili risultano divisi in tre parti una dello stato di fatto, un profilo fotografico e il profilo di progetto riportante le modifiche consigliate in fase di intervento.

SCHEDE DELLE U.M.I.



Sulla base di tutti gli studi suddetti sono state approntate e compilate le schede relative ad ogni singola unità minima di intervento

LE NORME DI ATTUAZIONE

Interventi di conservazione (non trasformabilità - **NT**)

manutenzione ordinaria (MO)

manutenzione straordinaria (MS)

restauro e risanamento conservativo (RR)

Interventi di riqualificazione, prealutati con simulazioni estese all'intero isolato o comparto

(trasformabilità parziale - **PT**)

- ristrutturazione guidata con sopraelevazione (S)
- ristrutturazione guidata con ampliamento piano-volumetrico (Q)
- ristrutturazione edilizia senza sopraelevazione (R) e ampliamento
- sostituzione di elementi incongrui con il contesto storico, in coerenza con l'abaco tipologico e con le singole schede delle U.M.I,

Interventi di ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione (trasformabilità totale – TT)

- ricostruzione o costruzione guidata (nuova edificazione sui soli vuoti urbani o su ruderi esistenti) (NC).
- ristrutturazione di edifici costruiti dopo il 1967 in modo che attraverso una serie di interventi possano inserirsi in modo più armonico nel contesto dell'edificato storico (RS).

Le norme del P.P. seguono gli orientamenti espressi nella definizione dei tipi di intervento ed, in particolare, le seguenti norme generali:

gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono tesi al mantenimento delle condizioni esistenti;

gli interventi di ristrutturazione guidata, di sopraelevazione guidata e di ampliamento guidato perseguono l'adeguamento delle residenze alle nuove condizioni ed esigenze abitative, recuperando standard minimi abitativi;

il restauro ed il risanamento conservativo si applica ad edifici per i quali l'adeguamento deve sottostare a particolari vincoli dovuti alla presenza di un organismo architettonico che conserva l'originaria consistenza materiale e formale;

gli interventi di demolizione con ricostruzione, di recupero ambientale, di nuova edificazione su vuoti urbani sono propri della trasformazione e sono limitati solo ad alcune particolari situazioni

Tutti i tipi di intervento previsti dal P.P. saranno volti prioritariamente a conservare quanto più possibile i caratteri architettonici, decorativi e storici degli edifici, evitando il loro snaturamento formale e materico.

conservazione nella forma, nei materiali, nella collocazione degli elementi costitutivi strutturali

La sostituzione e il rinnovo dovranno, comunque, avvenire con forme, materiali e modalità costruttive della cultura locale, evitando ogni mimetismo e ogni riproposizione in stile, secondo forme semplici e a disegno regolare, con l'eliminazione degli elementi incongrui e/o alterati con il contesto storico.

Tutti gli interventi sopra descritti, sia quelli di NT che quelli di PT, possono prevedere le sopraelevazioni di piani terra e primi piani fino al raggiungimento delle altezze minime previste dalle norme per l'agibilità dei locali ad uso abitativo.

Tale norma non è applicabile ai Beni Identitari e agli edifici costruiti dopo il 1967.

Nel caso di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione su vuoti urbani, di ampliamento volumetrico planimetrico o di sopraelevazione, l'edificio non potrà superare i 3 mc/mq e un'altezza alla gronda di 5,80 mt e dovrà rispettare gli abachi e le prescrizioni di piano in tutte le sue parti.

Nel caso di demolizione di edifici con completa saturazione del lotto la cui superficie sia inferiore a 80 mq, l'edificio potrà essere ricostruito con saturazione totale del lotto nel rispetto dell'altezza e della densità previste per le nuove costruzioni.

Ogni UMI per la quale è previsto dalla scheda di riferimento un intervento di tipo PT, che non raggiunga la densità di 3mc/mq può essere sottoposta a interventi di ampliamento planivolumetrico guidato o di sopraelevazione guidata.



ART. 18
ELIMINAZIONE E/O MODIFICA SUPERFETAZIONI



Superfetazioni in copertura

Al fine di ripristinare una tipologia di coronamento sommitale dell'edificio più consona con le originarie caratteristiche dell'edilizia tradizionale locale, viene consentita - in caso di demolizione di superfetazione in copertura, ritenuta non congrua rispetto all'abaco tipologico - la realizzazione di una cubatura equivalente, nell'area scoperta sul retro come volume pertinenziale o in aderenza all'edificio esistente.

Superfetazioni nel cortile o giardino

Al fine di favorire il riordino edilizio sul retro degli edifici, a vantaggio anche di una migliore permeabilità del terreno, i volumi pertinenziali esistenti possono essere demoliti e ricostruiti (senza incremento) anche in aderenza al volume principale dell'edificio.

ART. 19
MODIFICHE DEI PROSPETTI



Bucature

Il numero, la dimensione e la forma delle bucatore esistenti devono essere considerate un valore proprio della tradizione costruttiva.

Ragioni di carattere estetico non giustificano la modifica delle bucatore esistenti

Per quanto riguarda **l'obbligo di adeguamento igienico** esso **è soggetto a deroga** nel contesto del bene paesaggistico quale il centro matrice. Viene considerato obbligatorio solo ed esclusivamente per gli edifici costruiti successivamente all'entrata in vigore della legge n. 765/1967.

Le logge prospettanti sui cortili potranno essere chiuse con infissi in legno o strutture completamente amovibili che non alterino la sagoma della bucatore esistente, in modo tale che con il loro smontaggio l'edificio riacquisti l'aspetto originario.

.... eventuali nuove aperture devono preferibilmente essere collocate verso aree interne.....

I muri ciechi e continui lungo le vie, la natura delle loro soluzioni tecnologiche, la forma e la dimensione degli accessi, devono essere attentamente tutelati e ripristinati ove modificati; in generale, il "pieno" murario non dovrà essere modificato a vantaggio di soluzioni "a giorno" che risulterebbero incompatibili con la struttura tipo-morfologica dell'insediamento urbano cittadino.

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Le recinzioni a giorno dovranno essere trasformate in muri ciechi coerenti con il contesto di altezza minima 1,70 e altezza massima 2,20 mt che può raggiungere i 3,00 mt in presenza di rifacimento o nuovo inserimento di portale..

Anche le nuove costruzioni o l'adeguamento alle presenti norme di quelle costruite dopo il 06.08.1967, dovranno mantenere la simmetria nelle aperture nonché il rispetto dei rapporti dimensionali delle stesse.



Elementi architettonici

Cantonali, coronamenti, balconi, ecc., così come gli intonaci, sono elementi caratterizzanti il contesto locale: in quanto tali vanno tutelati.

Modifiche dei prospetti motivate da scelte puramente formali, placcaggi, rivestimenti, interventi di "malintesa nobilitazione" dell' architettura, sono in tutti i casi vietati.

Ricostituzioni ex novo di cornici, mostre e decori, se non motivati da una ricostruzione filologica documentata, sono da evitare, se non nelle nuove costruzioni, o in quelle successive al 1967 nell'adeguamento delle stesse alle previsioni del presente P.P.



ART. 20

MODIFICHE ALLE PIANTE INTERNE DEGLI EDIFICI

Le modifiche delle piante interne degli edifici sono ammesse al fine di migliorare e adeguare le qualità funzionali dell'edificio; esse devono nondimeno rispettare la forma strutturale e la consistenza materica originaria, proponendosi sempre nelle forme costruttive della tradizione locale.

Non sono ammessi gli svuotamenti strutturali degli edifici finalizzati alla sola conservazione dell'involucro originario.

L'inserimento di nuove funzioni negli edifici, deve essere congruente con la natura tipologica e dimensionale dei manufatti originari; quest'ultima deve essere considerata come elemento costitutivo del valore storico culturale dell'edificio e deve risultare riconoscibile pur nelle necessarie modificazioni.

ART. 21

MODIFICA LOGGE, VERANDE E OPERE SIMILARI PRESENTI SUL FRONTE PRINCIPALE



Al fine di riportare l'edificio ad un rapporto tra pieni e vuoti il più possibile vicino a quello delle costruzioni tipiche dell'edilizia locale, che non hanno subito questo tipo di modifiche, viene consentita la chiusura delle logge, verande, ingressi "scavati" e opere similari (oggetto di interventi non congrui e non originali) e il posizionamento di un'apertura in parete in simmetria e in coerenza architettonica con il restante prospetto.

La maggiore cubatura derivante da questa realizzazione non incide sui dati planivolumetrici di progetto delle singole schede, che devono intendersi al netto da quanto derivante dall'intervento qui descritto.

ART. 27

NORME PARTICOLARI E ALTEZZE EDIFICI

Nel caso di cessione volontaria e gratuita delle aree necessarie per nuovi allineamenti stradali, parcheggi, standards urbanistici e similari, i parametri urbanistici indicati nelle schede dei singoli lotti saranno calcolati avendo come riferimento la superficie originaria del lotto (UMI.).

Le cubature previste dal P.P. potranno, di norma, essere utilizzate indifferentemente sia per uso residenziale che non residenziale, salvo esplicito divieto indicato nella singola scheda.

Per tutte le unità minime di intervento, nelle schede sono indicate le altezze massime.

Per gli edifici costruiti antecedentemente all'entrata in vigore della legge n' 765/1967 l'altezza dei vani abitabili è data dall'altezza esistente che comunque non può essere inferiore a 2.40 per i vani quali cucine, camere da letto, soggiorni e non inferiore a 2.20 mt per corridoi e bagni.

Negli edifici costruiti prima del 06.08.1967 è consentita la dichiarazione di abitabilità purchè siano verificate contemporaneamente le seguenti condizioni:

Nel caso di sottotetti altezza minima di mt 1.80 misurata al filo interno dei muri perimetrali, dal pavimento al soffitto, o al filo interno delle travi della struttura del tetto quando emergono e pendenza non inferiore al 20%;

Altezza media netta di 2.40 mt;

Altezza media dei servizi igienici, purchè provvisti di aerazione diretta o forzata, mt 2.20.


Altezza media di disimpegni e ripostigli mt 2.00.

LINEE GUIDA DEL COLORE


Di particolare importanza inoltre sono le linee guida del colore attraverso le quali i tecnici potranno guidare i cittadini verso la migliore scelta e il migliore abbinamento dei colori.

LINEE GUIDA PER LA COLORAZIONE DEI PROSPETTI
1.2 - ESEMPI DI COLORAZIONI
Le tonalità del giallo



 PITTURA MONOCOLORE




 PITTURA MONOCOLORE



 PITTURA BICOLORE



 PITTURA BICOLORE

LINEE GUIDA PER LA COLORAZIONE DEI PROSPETTI
1.2 - ESEMPI DI COLORAZIONI
Le tonalità del rosa



😊 PITTURA BITONALE



😊 PITTURA MONOCOLORE



😊 PITTURA BITONALE



😊 PITTURA BITONALE

LINEE GUIDA PER LA COLORAZIONE DEI PROSPETTI
1.2 - ESEMPI DI COLORAZIONI
Placcaggi e variazioni cromatiche



🚫 PITTURA BICOLORE E GEOMETRIE



🚫 PLACCAGGIO BICOLORE



🚫 PLACCAGGIO



🚫 PITTURA BICOLORE

LINEE GUIDA PER LA COLORAZIONE DEI PROSPETTI
1.4 - ACCOSTAMENTI CROMATICI



Gli obiettivi prioritari perseguiti attraverso l'attuazione del Piano

Particolareggiato del Centro storico sono dunque stati:

- Riconoscimento del tessuto urbano e degli immobili esistenti, conservando gli apporti di tutte le fasi della storia che hanno inciso sulla forma urbana del reticolo viario e degli isolati;
- Promozione del restauro e del recupero degli edifici storico tradizionali per indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del centro matrice;
- Riqualificazione, congiuntamente con il tessuto edilizio, degli spazi pubblici, della rete viaria e dei percorsi di collegamento con il territorio e le strutture utilizzate per il commercio e per i servizi;
- Conferimento di un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica dell'insediamento storico.
- la disciplina degli interventi finalizzati a garantire la salvaguardia ed il restauro dei valori formali e di decoro del tessuto tradizionale, dei monumenti e del paesaggio circostante con l'eliminazione degli elementi di disturbo;
- recupero dei caratteri tipologici, funzionali e costruttivi tradizionali del tessuto urbano ed edilizio del nucleo storico di San Vito, come matrice della riqualificazione dell'abitato;
- favorire i processi di riqualificazione e recupero del tessuto urbano ed edilizio esistente;
- definizione degli indirizzi e delle prescrizioni sulle modalità di realizzazione degli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione degli edifici e per la riqualificazione degli spazi pubblici;
- miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela.