

Premessa

In ottemperanza alla L.R. n.4 del 23.10.2009 (Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo) della R.A.S, il Comune di Genoni ha dato disposizione di procedere alla predisposizione del Piano di Censimento degli edifici ricadenti all'interno del perimetro del centro storico aventi meno di cinquanta anni.

Per quel che concerne il presente lavoro si fa riferimento nello specifico all'art.2, comma7.

Per maggior chiarezza si riporta di seguito integralmente l'art.2 della precitata legge:

Art. 2

Interventi di adeguamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente

1. È consentito, anche mediante il superamento degli indici massimi di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici ed in deroga alle vigenti disposizioni normative regionali, l'adeguamento e l'incremento volumetrico dei fabbricati ad uso residenziale, di quelli destinati a servizi connessi alla residenza e di quelli relativi ad attività produttive, nella misura massima, per ciascuna unità immobiliare, del 20 per cento della volumetria esistente, nel rispetto delle previsioni di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e successive modifiche ed integrazioni. Per volumetria esistente si intende quella realizzata alla data del 31 marzo 2009.

2. Tali adeguamenti e incrementi si inseriscono in modo organico e coerente con i caratteri formali e architettonici del fabbricato esistente e costituiscono strumento per la riqualificazione dello stesso in funzione della tipologia edilizia interessata, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) nel caso di tipologie edilizie uni-bifamiliari gli adeguamenti e incrementi possono avvenire mediante la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica in ampliamento nei diversi piani, mediante sopraelevazione o mediante realizzazione al solo piano terra di corpi di fabbrica separati dal fabbricato principale, da utilizzare come sue pertinenze;

b) nel caso di tipologie edilizie pluripiano gli incrementi sono consentiti:

1) nel caso di copertura prevalentemente piana dell'edificio mediante sopraelevazione di un solo piano in arretramento di almeno metri 1,5 rispetto ai fili delle facciate prospicienti spazi pubblici ovvero mediante la chiusura dei piani pilotis, nel rispetto della sagoma dell'edificio e delle dimensioni minime dei parcheggi, come previste dalle norme legislative vigenti;

2) nei sottotetti a condizione che venga rispettata la sagoma massima delle murature perimetrali dell'edificio e che l'altezza media interna non superi i tre metri;

3) nei singoli piani a condizione che l'intervento si armonizzi con il disegno architettonico complessivo dell'edificio e che non vengano modificati i fili più esterni delle facciate prospicienti spazi pubblici.

Gli incrementi previsti nei punti 1), 2) e 3), possono essere realizzati anche dai singoli proprietari purché venga dimostrato, mediante un progetto complessivo, il coerente inserimento dell'ampliamento nel contesto architettonico dell'edificio e rispettate le distanze tra pareti prospicienti come previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti. Gli incrementi volumetrici così realizzati costituiscono pertinenza inscindibile dell'unità immobiliare principale e non possono essere alienati separatamente ad essa;

c) nel caso di tipologie edilizie a schiera in lotto urbanistico unitario, gli adeguamenti e incrementi possono essere realizzati per tutte le unità e sono ammessi purché venga dimostrato, mediante un progetto esteso all'intero fabbricato, il coerente inserimento dell'ampliamento nel contesto architettonico del complesso edilizio.

3. L'adeguamento e l'incremento volumetrico possono arrivare fino ad un massimo del 30 per cento, nel caso in cui siano previsti interventi di riqualificazione dell'intera unità immobiliare oggetto dell'intervento, tali da determinare una riduzione almeno del 15 per cento del fabbisogno di energia se si dimostri che l'unità immobiliare rientra nei parametri di cui al decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni. Nelle ipotesi di cui alle lettere a), b) e c) del comma 2 si consegue anche il miglioramento della qualità architettonica dell'intero edificio, della sicurezza strutturale e dell'accessibilità degli immobili. La presenza di tali requisiti è dichiarata nella documentazione allegata alla denuncia di inizio attività e successivamente attestata dal direttore dei lavori che, in allegato alla comunicazione di fine lavori, produce tutte le certificazioni di conformità e di regolare esecuzione delle opere con idonea documentazione tecnica e fotografica, nonché la certificazione energetica ai sensi del decreto ministeriale 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).

4. Per gli edifici ad uso residenziale e per i servizi connessi alla residenza situati in zona F turistica nella fascia compresa tra i 300, o i 150 metri nelle isole minori, e i 2.000 metri dalla linea di battigia, l'adeguamento e l'incremento volumetrico di cui ai commi 1, 2 e 3 sono ridotti del 30 per cento.

5. Per gli edifici ad uso residenziale e per i servizi connessi alla residenza situati in zona F turistica nei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, sono ammissibili esclusivamente e limitatamente agli edifici di cui al comma 2, lettera a), gli incrementi sino al 10 per cento del volume esistente, senza sopraelevazione, a condizione che siano finalizzati al miglioramento della qualità architettonica dell'intero organismo edilizio e dei valori paesaggistici del contesto in cui è inserito; la

proposta di intervento deve ottenere la positiva valutazione della Commissione regionale per la qualità architettonica e paesaggistica di cui all'articolo 7.

6. Gli adeguamenti e incrementi di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 possono superare i limiti di altezza e di distanza tra pareti prospicienti e i rapporti di copertura previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e dal decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U (Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei comuni della Sardegna), fermo restando quanto previsto dal decreto ministeriale 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione). Sono, comunque, fatti salvi i diritti dei terzi. Gli adeguamenti e incrementi rispettano i distacchi minimi previsti dal Codice civile e non possono essere realizzati utilizzando superfici destinate a soddisfare la quota minima di parcheggi prevista dalle leggi vigenti.

7. Le previsioni di cui al presente articolo non si applicano agli edifici compresi nella zona urbanistica omogenea A, come individuata negli strumenti urbanistici comunali, ad eccezione di quelli aventi meno di cinquant'anni in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto ed 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. Tale contrasto è espressamente dichiarato con delibera del consiglio comunale del comune competente approvata perentoriamente entro il termine di novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

8. Gli incrementi di cui ai commi 1, 2 e 3 sono aumentati del 30 per cento qualora si tratti di prima abitazione del proprietario, localizzata nelle zone urbanistiche B o C e purché la superficie dell'immobile non superi quella indicata dalla legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale), articolo 16, terzo comma.

Il Comune di Genoni è dotato di Piano Particolareggiato del centro storico dal 1986, al quale ha fatto seguito un aggiornamento nel 2000. Successivamente, dopo l'entrata in vigore del P.P.R. (Piano Paesaggistico Regionale – L.R. n.8 del 25.11.2004), il Comune di Genoni ha predisposto la realizzazione della perimetrazione del centro storico ai sensi del P.P.R..

Inquadramento geografico e cenni storici

Attualmente il paese di Genoni comprende un territorio abbastanza vasto che si estende per 4.390 ettari dal Sarcidano alle sponde rocciose di Scala Pomposa, di Bruncu Suergiu, di Scala Seremida, sul versante sud-occidentale dell'altopiano della Giara, di fronte alle colline della Marmilla. Dominato dal piccolo pianoro del colle di Santu Antine, l'abitato si apre verso Nuragus. Nel comune il numero degli abitanti è poco meno di 1000 abitanti.

Il Dizionario Angius-Casalis (1826) riporta che Genoni era "un villaggio della Sardegna nella provincia e prefettura d'Isili e nel mandamento di Laconi. Era compreso nella Parte-Valenza che fu una della curatorie del regno d'Arborea".

Interessante e ricco è il patrimonio storico ed archeologico. Il neolitico è ben documentato dalle domus de Janas di Is Piuncheddas e di Is Piuncheddas Mannas, alle falde del colle che sovrasta il paese, verso sud-ovest. In tutto il territorio predomina la presenza nuragica: monumenti megalitici semplici e complessi, villaggi di capanne, pozzi sacri, tombe dei giganti affiorano sul suo territorio. All'importanza scientifica di Nuraxi Perdosu, del tempio a pozzo di Scala Pomposa, dei nuraghi Biriù, Santu Perdu e Cixius, degli abitati di Gurdillonis e Pran'e Omus, si unisce il rilevante interesse di Bruncu Suergiu, dove la vita è continuata dall'età del Bronzo sino ai secoli della dominazione romana. A richiamare l'attenzione, per il periodo punico, sono le rovine di una fortezza, sul pianoro di Santu Antine, risalente alla prima metà del V secolo A.C. e ritenuta avamposto della presenza cartaginese nella Sardegna centro-meridionale. Su di essa la presenza di una piccola cappella intitolata a San Costantino e Sant'Elena attesterebbe il riutilizzo di una parte della struttura nei primi secoli del cristianesimo. Ed è proprio a San Costantino, il giorno 5 agosto, che viene dedicata la sagra più importante del paese. La chiesa parrocchiale dedicata a Santa Barbara, la chiesetta della Madonna del Sacro Cuore, con annesso convento francescano, oramai completamente restaurato, sono parte della storia di Genoni.

Piano di Censimento

Il Piano di Censimento è stato redatto seguendo una precisa metodologia di indagine, rilievo e stesura ed è stato articolato nelle seguenti fasi:

- Rilievo fotografico ed individuazione degli immobili oggetto del Piano
- Realizzazione di uno schedario

Per ogni unità immobiliare censita è stata predisposta una scheda, ciascuna individuata da un numero primo progressivo, e contenente i dati relativi alla proprietà e l'indirizzo. Inoltre si riportano gli estremi catastali e la planimetria; la datazione dell'immobile, una o più fotografie, ed eventuali note nelle quali si riferisce della presenza o meno di elementi decorativi e di interventi edificatori o variazioni planimetriche subite nel tempo. Infine, in ogni scheda, è presente il riferimento alla scheda di indagine sul patrimonio edilizio esistente del Piano Particolareggiato del centro storico, la quale consta del numero del comparto di appartenenza e del rispettivo numero dell'unità edilizia alla quale era associato.

Risulta importante sottolineare che si è scelto di utilizzare sia per le schede che per l'elaborato grafico gli stessi comparti, con gli stessi confini, del Piano Particolareggiato.

- Relazione tecnico-illustrativa.
- Elaborato grafico

Nella planimetria del Piano di Censimento, in scala 1:1.000, si riporta l'intero centro storico, e su codesto sono stati inseriti i confini relativi al Piano Particolareggiato e, come sopra citato i confini ed i numeri dei relativi comparti, in totale 12. Per ogni comparto è stato scelto di utilizzare un differente colore per poter meglio individuarli e differenziarli. Per ciascun comparto, utilizzando il medesimo colore del comparto di appartenenza, sono stati evidenziati i limiti di ciascuna unità edilizia ed il rispettivo numero della relativa scheda del Piano di Censimento. Altresì sono stati inseriti i numeri ed i confini delle unità immobiliari del Piano Particolareggiato.

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.