

Comune di Segariu
Provincia del Medio Campidano



**Piano particolareggiato di recupero e riqualificazione
del Centro matrice**
(art.51 delle NTA del PPR)

B1. Codice di pratica
Art.12 NTA

SETTEMBRE 2012

Con modifiche e integrazioni conseguenti all'Istruttoria dell'Ufficio tutela paesaggio e Variante n.1 del PUC nonchè in adeguamento alle nuove disposizioni di Legge quali: Legge n.164/2014 contenenti modifiche al Testo unico dell'edilizia (DPR 6 giugno 2001, n.380); Legge regionale 2 agosto 2013, n.19 (Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici); Legge regionale 23 aprile 2015, n.8 (Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio).

DICEMBRE 2016

Progettista
Architetto Alan Batzella

Art. 12 delle NTA - Modalità di esecuzione (Codice di pratica)

I progetti di recupero, riqualificazione e/o di nuova edificazione devono privilegiare la riproposizione degli schemi compositivi coerenti con lo scenario storico urbanistico e propri della tradizione costruttiva locale (composizione dei volumi, tetti a falde, dimensioni e foggia dei balconi, aperture carrabili, ecc.).

In particolare negli elaborati di progetto e nelle relazioni tecniche allegate andranno espressamente indicati:

- I materiali impiegati nei prospetti, prevedendo l'impiego di elementi costruttivi caratteristici della tradizione locale;
- Le misure da adottare per l'eliminazione dai prospetti di cavi e condutture inutilizzati e dissonanti;
- Le misure da adottare il riordino o il corretto inserimento delle linee strettamente necessarie per la funzionalità degli impianti (elettrico, telefonico, televisivo, ecc.) individuando gli ambiti di percorrenza più idonei e ricorrendo, nei limiti del possibile, al mascheramento degli stessi. L'apertura e chiusura di tracce nelle murature del prospetto per il passaggio dei cavi o tubazioni dovrà ridursi agli accertati casi di indispensabilità. In caso di intervento dovranno essere inoltrate tempestivamente alle Aziende erogatrici le richieste di spostamento o soppressione delle linee.
- L'indicazione che i prospetti nelle zone interessate dai lavori non subiranno variazioni se non per adeguarsi agli schemi di cui ai profili regolatori di Piano; in particolar modo dovranno rimanere inalterati i rapporti dimensionali delle aperture dell'edilizia tradizionale e la conformazione delle aperture, con i relativi infissi in legno, ed essere recuperate le partizioni originarie delle aperture.

La documentazione di rilievo e di progetto degli interventi dovrà indicare con precisione la posizione di tutti gli elementi su cui si intenda intervenire richiamati dal presente articolo.

La relazione di progetto dovrà confermare inoltre il rispetto dei requisiti di sostenibilità ambientale di cui all'art.15, in caso contrario dovranno essere giustificati i motivi che hanno portato a scelte diverse, in tal caso il consiglio comunale, potrà accettare, rifiutare in parte o rifiutare completamente le alternative proposte.

Dovrà essere privilegiato il restauro di finestre, persiane, porte e portoni, con interventi che preservino le caratteristiche e le forme originarie e recuperino tutte le ferramenta presenti e riutilizzabili.

Tutti gli elementi relativi alle parti esterne dei fabbricati, con l'entrata in vigore della presente normativa saranno tollerati nel loro stato anche se difforme dalle presenti prescrizioni, purché a suo tempo espressamente indicati nel progetto approvato e successive varianti.

Tutti gli elementi difformi di cui al punto precedente saranno sottoposti a revisione, applicando le presenti prescrizioni, ogni qualvolta venga presentata domanda per il restauro o la ristrutturazione globale di facciata, della copertura o semplicemente per il rinnovo dell'elemento in questione, nel qual caso saranno oggetto di revisione tutti gli elementi relativi alle parti ad esso omogenee.

Per ogni intervento superiore alla manutenzione ordinaria, dovrà essere predisposta una simulazione fotografica dell'intervento a colori, almeno una per prospetto, con evidenziato l'inserimento nel contesto dell'intervento per cui si richiede l'autorizzazione o la concessione.

Il presente Codice di pratica costituisce parte inscindibile delle NTA, contiene le prescrizioni relative ai principali elementi costruttivi interessati dagli interventi nel Centro storico ordinati alfabeticamente e comprende gli allegati:

- B2. "Tipologie edilizie: Abachi, processi di sviluppo e prescrizioni" [due fascicoli: a. Testo + b. Elaborati grafici]
- "Abaco/Prontuario degli elementi costruttivi ricorrenti tradizionali", suddiviso in 11 Fascicoli tematici

Nota: tra parentesi quadra vengono indicate le sub-zone urbanistiche (o ambiti) del Piano nel quale si intendono applicabili le prescrizioni indicate.
Se la prescrizione si intende estesa all'intero Piano Particolareggiato senza distinzioni viene indicata l'abbreviazione [PP].

Art. 12 delle NTA - Modalità di esecuzione (Codice di pratica)	3
A. TIPOLOGIE	15
B. CARATTERI COSTRUTTIVI	15
ELEMENTI DELLA COSTRUZIONE	16
<i>Abaco delle finestre: vedi Punto 4. Aperture</i>	16
<i>Abaco delle insegne: vedi ILLUSTRAZIONI in calce al Codice di pratica</i>	16
<i>Abaco delle persiane: vedi Punto 4. Aperture</i>	16
<i>Abaco delle portefinestre: vedi Punto 4. Aperture</i>	16
<i>Accertamento di conformità: Vedi Art.23, c.13 delle Norme di Attuazione</i>	16
<i>Accorpamenti: Vedi Art.11, c.1 delle Norme di Attuazione</i>	16
<i>Accorpamenti: Vedi Punto 51.2 del Codice di pratica</i>	16
<i>Acque meteoriche, utilizzo: Vedi Art.17 delle Norme di Attuazione</i>	16
<i>Addizione tipologica: Vedi Art.9a, sub-Categoria 5.1 delle Norme di Attuazione</i>	16
<i>1.0 Addizione tipologica (5.1): Processo di sviluppo tipologico, AT) o Ampliamento A) [Art.3, punto e.1 del D.P.R. 380/2001]:</i>	16
Processi storico tipologici (dal Manuale RAS)	19
1. Case a corte doppia	20
2. Case a corte retrostante	21
3. Case a corte antistante	22
<i>Adeguamento dell'altezza dei vani: Vedi Art.11, c.2 delle Norme di Attuazione</i>	24
<i>Adeguamento funzionale: Vedi Art.11, c.3 delle Norme di Attuazione</i>	24
<i>Adeguamento tecnologico: Vedi Art.11, c.4 delle Norme di Attuazione</i>	24
<i>Agibilità: Vedi Art.23, c.19 delle Norme di Attuazione</i>	24
2.0 Altezza dei vani.....	24
2.1 Altezza dei vani.....	24
2.2 Adeguamento dell'altezza dei vani: Vedi Art.11 c.6 delle Norme di attuazione	24
<i>Ambito A1.1, storico ambientale di conservazione: Vedi Art.8 delle Norme di Attuazione</i>	25
<i>Ambito A1.2, conservazione guidata con riqualificazione tipologica ed eventuale ricostruzione: Vedi Art.8 delle Norme di Attuazione</i>	25
<i>Ambito A2.1, riqualificazione edilizia: Vedi Art.8 delle Norme di Attuazione</i>	25
<i>Ambito A2.2, riqualificazione urbanistica: Vedi Art.8 delle Norme di Attuazione</i>	25
<i>Ampliamenti e nuove costruzioni: Vedi paragrafo 6.2 Relazione urbanistica</i>	25
<i>Ampliamenti nelle tipologie prive di caratteristiche tradizionali: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione, punto 1.0 del Codice di pratica</i>	25

<i>Ampliamento: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione, punto 1.0 del Codice di pratica</i>	25
<i>Analisi storica, obbligo: Vedi Art.23, punto 21 delle NTA</i>	25
<i>3. Annessi al fabbricato principale</i>	25
<i>4.0 Aperture</i>	25
<i>4.1 Aperture</i>	25
<i>4.2 Stipiti di porte e finestre, soglie e davanzali</i>	33
<i>4.3 Infissi e serramenti esterni</i>	33
<i>4.4 Sistemi di oscuramento esterni</i>	34
<i>4.5 Porte esterne</i>	37
<i>4.6 Serrande e portelloni, veneziane esterne</i>	37
<i>4.7 Infissi apribili verso l'esterno</i>	37
<i>4.8 Doppie finestre</i>	37
<i>4.9 Nuove aperture di autorimesse su fronte strada</i>	37
<i>4.9.1 Porte autorimesse</i>	38
<i>4.10 Nuove aperture su cortili chiusi o prospettanti pareti cieche non inferiori a m. 2,50 di altezza</i>	38
<i>Apparecchi illuminanti: vedi Punto 17.3 Linee guida per l'illuminazione pubblica</i>	38
<i>Applicabilità del Regolamento Edilizio: Vedi Art.47 delle Norme di Attuazione</i>	38
<i>Architrave monolitica in cemento armato: Vedi Punto 30.3</i>	38
<i>Arco a sesto ribassato o monocentrico: Vedi Punto 30.3</i>	38
<i>Arco a tre cerchi o policentrico: Vedi Punto 30.3</i>	38
<i>Arco a tutto sesto: Vedi Punto 30.3</i>	38
<i>Aree di sosta delle automobili: vedi Punto 47.6 f, Prescrizioni per gli spazi pubblici</i>	38
<i>Aree di sosta delle automobili, pavimentazione: vedi FOTO Punto 47.6 f, Prescrizioni per gli spazi pubblici</i>	38
<i>Arredo urbano: Vedi Punto 47.3 Spazi aperti, arredi urbani, segnaletica e pubblicità</i>	38
<i>Arretramenti: Vedi Punto 6. Assetto urbanistico</i>	38
<i>5. Ascensori e montacarichi</i>	39
<i>6. Assetto urbanistico</i>	39
<i>7. Attenzione archeologica</i>	39
<i>Attività edilizia libera: Vedi Art.22 delle Norme di Attuazione</i>	39
<i>Atto liberatorio (PAI): Vedi Art.33 delle Norme di Attuazione</i>	39
<i>Autorimesse: vedi punto 4.9</i>	39
<i>Autorizzazione paesaggistica: Vedi Art.24 delle Norme di Attuazione</i>	39
<i>Balconi tipici della tradizione: vedi ILLUSTRAZIONE Punto 8. Balconi, ringhiere</i>	39
<i>8. Balconi, ringhiere</i>	40
<i>Barriere architettoniche: vedi Punto 47.7 Superamento delle barriere architettoniche</i>	43
<i>Beni paesaggistici o identitari: Vedi Art.14 delle Norme di Attuazione</i>	43
<i>9. Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori</i>	43

<i>Caratterizzazione delle Unità edilizie: Vedi Art.7, c.8 delle Norme di Attuazione, paragrafo 5.3.4 della Relazione urbanistica</i>	44
<i>Categorie di intervento edilizio: Vedi Art.9-9a delle Norme di Attuazione</i>	44
<i>Categorie di intervento edilizio: Schema comparativo classificazioni del Piano particolareggiato con il D.P.R. n.380/2001</i>	45
<i>Classi di intervento edilizio: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione</i>	45
<i>10. Colori</i>	46
<i>Compatibilità idraulica: Vedi Art.28 delle Norme di Attuazione</i>	50
<i>Completamento: Vedi Punto c) del paragrafo 6.1 della Relazione urbanistica</i>	50
<i>Comunicazione inizio lavori: Vedi Art.22 delle Norme di Attuazione</i>	50
<i>Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA): vedi paragrafo 12 della Relazione urbanistica</i>	50
<i>Comunicazione inizio lavori semplice (CIL): vedi paragrafo 12 della Relazione urbanistica</i>	50
<i>11. Conductus (ambitus / scaba pe' domu)</i>	50
<i>Conservazione: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione; punto a) paragrafo 6.1 della Relazione urbanistica</i>	50
<i>Consolidamento: Vedi Art.11, c.5 delle Norme di Attuazione</i>	50
<i>Consumi idrici: Vedi Art.17 delle Norme di Attuazione</i>	50
<i>Contenimento dei consumi idrici: Vedi Art.17 delle Norme di Attuazione</i>	50
<i>Contenuti morfologico-progettuali del Piano particolareggiato: Vedi paragrafo 7 Relazione urbanistica</i>	50
<i>12.0 Coperture</i>	50
<i>12.1 Coperture dei fabbricati</i>	50
<i>12.2 Orditure dei tetti</i>	52
<i>12.3.1 Tettoie e coperture precarie all'interno di spazi aperti</i>	52
<i>12.3.2 Tettoie, pergolati e coperture sui terrazzi</i>	52
<i>12.3.3 Tettoie e porticati addossati</i>	53
<i>12.3.3 Pensiline</i>	53
<i>12.4 Tetti ventilati</i>	53
<i>13. Cornici, cornicioni, marcapiani, soglie e riquadrature</i>	55
<i>Crolli e danni ai fabbricati: Vedi Art.36 delle Norme di Attuazione</i>	56
<i>Demolizione (d) Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione</i>	57
<i>Demolizione delle Superfetazioni: Vedi Art.11, c.1 delle Norme di Attuazione</i>	58
<i>Demolizione di organismi integri: Vedi Art.7, c.6 delle Norme di Attuazione</i>	58
<i>Demolizione o asportazione: Vedi Art.11, c.6 delle Norme di Attuazione</i>	58
<i>Deroga: Vedi Art.39 delle Norme di Attuazione</i>	58
<i>Destinazioni d'uso ammesse: Vedi Art.20 delle Norme di Attuazione</i>	58
<i>Destinazioni d'uso, modifica: Vedi Art.21 delle Norme di Attuazione</i>	58
<i>Disciplina del Piano particolareggiato: Vedi Art.7 delle Norme di Attuazione</i>	58
<i>Disciplina del verde su aree private: Vedi Art.17 delle Norme di Attuazione</i>	58
<i>Disciplina degli spazi pubblici: Vedi Art.18 quater delle Norme di Attuazione</i>	58

<i>Dissuasori per corsia pedonale: Vedi FOTO Punto 47.6</i>	58
<i>Doppie finestre: vedi Punto 4.8</i>	58
<i>Drenaggio pavimentazioni esterne: Vedi Punto 47.2</i>	58
<i>Efficacia delle norme: Vedi Art.5 Punto 1 delle Norme di attuazione</i>	58
<i>Elaborati del Piano particolareggiato: Vedi Art.6 delle Norme di Attuazione</i>	58
14. Elementi in ferro	58
<i>Elementi costruttivi non consoni: Vedi Art.13 delle Norme di Attuazione</i>	59
<i>Eliminazione o modifica elementi costruttivi non consoni: Vedi Art.13 delle Norme di Attuazione</i>	59
<i>Errori minimali nella Cartografia di Piano: Vedi Art.7, c.5 delle Norme di Attuazione</i>	59
<i>Fabbricati incongrui: Vedi Art.19 delle Norme di Attuazione</i>	59
<i>Finalità, obiettivi e contenuti del Piano: Vedi Art.2 delle Norme di Attuazione</i>	59
<i>Fine lavori: Vedi Art.23, c.18 delle Norme di Attuazione</i>	59
<i>Finestre: vedi Punto 4.1 Aperture</i>	59
<i>Finestre tipiche della tradizione costruttiva locale: vedi ILLUSTRAZIONE Punto 4.1 Aperture</i>	59
<i>Finestre nuove, misure e proporzioni: vedi TABELLA Punto 4.1 Aperture</i>	59
<i>Finestre nuove, misure e proporzioni: vedi ABACO Punto 4.1 Aperture</i>	59
15. Fondazioni e basamenti	59
<i>Fonti energetiche rinnovabili: Vedi Art.16 delle Norme di Attuazione</i>	60
<i>Fotovoltaico: vedi Punto 27. Pannelli solari, termici e fotovoltaici</i>	60
<i>Fotovoltaico, pannelli disposti in orizzontale: vedi IMMAGINE Punto 27</i>	60
<i>Frazionamenti: vedi Punto 51. Superficie minima degli alloggi, frazionamenti</i>	60
<i>Frazionamenti consentiti, schemi indicativi: vedi IMMAGINI Punto 51. Superficie minima degli alloggi, frazionamenti</i>	60
<i>Frazionamenti nuovi: Vedi Art.7, c.13 delle Norme di Attuazione</i>	60
<i>Frazionamento di Unità edilizie: Vedi Art.11, c.7 delle Norme di Attuazione</i>	60
16. Gronde e pluviali	60
<i>Illuminazione: vedi Punto 17.3 Linee guida per l'illuminazione pubblica</i>	60
<i>Illuminazione stradale: vedi Punto 17.3 Linee guida per l'illuminazione pubblica</i>	60
17.0 Impianti tecnologici	60
17.1 Impianti tecnologici privati	60
17.2 Impianti tecnologici pubblici. Linee aeree, telefoniche ed elettriche	63
17.2.1 Impianti di telefonia mobile	64
17.3 Linee guida per l'illuminazione pubblica	65
<i>Implementazione delle informazioni contenute nelle Schede delle Unità edilizie: Vedi Art.23, c.20 delle Norme di Attuazione</i>	68
<i>Incentivi per il recupero: Vedi Art.44 delle Norme di Attuazione</i>	68
<i>Incremento planimetrico sulla corte: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione</i>	68
<i>Incremento in altezza dei fabbricati esistenti: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione</i>	68
<i>Individuazione delle Unità edilizie: Vedi Art.7, c.7 delle Norme di Attuazione</i>	68

<i>Infissi : vedi Punto 4. Aperture</i>	68
<i>Infissi apribili verso l'esterno: vedi Punto 4.7</i>	68
<i>Infissi e serramenti esterni: vedi Punto 4.3</i>	68
<i>18. Insegne, affissioni</i>	68
<i>Insegne a caratteri indipendenti: vedi ABACO delle INSEGNE in calce al Codice di pratica</i>	71
<i>Insegne complanari all'edificio: vedi ABACO delle INSEGNE in calce al Codice di pratica</i>	71
<i>Insegne complanari a pannello: vedi ABACO delle INSEGNE in calce al Codice di pratica</i>	71
<i>Insegne esterne a bandiera: vedi ABACO delle INSEGNE in calce al Codice di pratica</i>	71
<i>Insegne interne: vedi ABACO delle INSEGNE in calce al Codice di pratica</i>	71
<i>Insegne luminose: vedi ABACO delle INSEGNE in calce al Codice di pratica</i>	71
<i>Interpretazioni: Vedi Art.4 delle Norme di Attuazione</i>	71
<i>Interventi parziali: Vedi Art.23, c.15 delle Norme di Attuazione</i>	71
<i>Interventi parziali in un'unità edilizia: Vedi Art.7, c.12 delle Norme di Attuazione</i>	71
<i>Interventi per stralci: Vedi Art.7, c.11 delle Norme di Attuazione</i>	71
<i>Interventi sulle singole unità immobiliari: Vedi Art.7, c.14 delle Norme di Attuazione</i>	71
<i>19. Interventi urgenti di consolidamento murario</i>	71
<i>Intonaci: vedi Punto 28.0 Paramenti e intonaci</i>	71
<i>Lampioni stradali: vedi FOTO Punto 17.2</i>	71
<i>Lavori edilizi liberi: vedi paragrafo 12 della Relazione urbanistica</i>	71
<i>20. Locali interrati e seminterrati</i>	71
<i>21. Loggiati</i>	72
<i>22. Manto di copertura</i>	72
<i>Manutenzione: Vedi Art.11, c.8 delle Norme di Attuazione</i>	72
<i>Manutenzione ordinaria: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione</i>	72
<i>23. Manutenzione ordinaria (1. MO): [Art.3, punto 1a del D.P.R. 380/2001]</i>	73
<i>Manutenzione straordinaria: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione</i>	75
<i>24. Manutenzione straordinaria (2. MS): [Art.3, punto 1 b del D.P.R. 380/2001, aggiornato con L. n.164/2014]</i>	75
<i>Modalità della Conservazione e recupero: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione</i>	79
<i>Modalità della Riqualficazione: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione</i>	79
<i>Modalità della Trasformazione: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione</i>	79
<i>Modalità di esecuzione (Codice di pratica): Vedi Art.12 delle Norme di Attuazione</i>	79
<i>Modifica o eliminazione elementi costruttivi non consoni: Vedi Art.13 delle Norme di Attuazione</i>	79
<i>Modifica di forma e/o di dimensione (ridistribuzione): Vedi Art.11, c.9 delle Norme di Attuazione</i>	79
<i>Modifiche al Piano: Vedi Art.5 delle Norme di Attuazione</i>	79
<i>Murales: Vedi Punto 28.6</i>	79
<i>Murature a "faccia vista": Vedi Punto 28.2</i>	79
<i>25. Muri di cinta o di confine</i>	79
<i>Norme transitorie: Vedi Art.46 delle Norme di Attuazione</i>	80

<i>Nuova costruzione: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione</i>	80
<i>Nuova costruzione secondo abaco tipologico: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione</i>	80
<i>Nuove costruzioni e ampliamenti: Vedi paragrafo 6.2 Relazione urbanistica</i>	80
<i>26. Nuova costruzione secondo abaco tipologico (5.3, NC): [Art.3, punto e del D.P.R. 380/2001]:</i>	80
<i>Nuove aperture di autorimesse su fronte strada: Vedi Punto 4.9</i>	82
<i>Nuove aperture su cortili chiusi: Vedi Punto 4.10</i>	82
<i>Nuovi frazionamenti: Vedi Art.7 punto 13 delle Norme di Attuazione</i>	82
<i>Obiettivi del Piano particolareggiato: Vedi paragrafo 4 della Relazione urbanistica</i>	82
<i>Oneri a carico dei privati: Vedi Art.23 delle Norme di Attuazione</i>	82
<i>Operazioni di intervento (Definizione): Vedi Art.11 delle Norme di Attuazione</i>	82
<i>Opere pubbliche di iniziativa comunale: vedi Art.22 delle Norme di Attuazione</i>	82
<i>Orditure dei tetti: vedi Punto 12.2</i>	82
<i>Orti periurbani, disciplina: Vedi Art.18bis delle Norme di Attuazione</i>	82
<i>Osservazioni e modifiche al Piano particolareggiato: Vedi Art.5, c.2 delle Norme di Attuazione</i>	82
<i>27. Pannelli solari termici e fotovoltaici</i>	82
<i>28.0 Paramenti e intonaci</i>	83
<i>28.1 Paramenti e intonaci</i>	83
<i>28.2 Murature a “faccia vista”</i>	84
<i>28.3 Pulizia delle superfici lapidee</i>	85
<i>28.4 Protezione delle superfici lapidee</i>	85
<i>28.5 Stuccatura e stilatura dei giunti</i>	85
<i>28.6 Murales</i>	85
<i>PAI (Piano di assetto idrogeologico): Vedi Titolo IV delle Norme di Attuazione</i>	86
<i>Pannelli solari: Vedi Punto 17.1</i>	86
<i>Pannelli solari termici e fotovoltaici: Vedi Punto 27.</i>	86
<i>Parabole: Vedi Punto 17.1</i>	86
<i>Parametri urbanistici: Vedi Art.8 delle Norme di Attuazione, paragrafo 8.1 Relazione urbanistica</i>	86
<i>Parcheggi: Vedi Art.37 delle Norme di Attuazione</i>	86
<i>Parcheggi, Aree da destinare: Vedi Art.37 delle Norme di Attuazione</i>	86
<i>29. Pavimenti</i>	86
<i>Pavimentazioni stradali: vedi Punto 47.2 Spazi aperti, disciplina spazi pubblici</i>	87
<i>Pavimentazioni stradali: Vedi IMMAGINI Punto 47.2</i>	87
<i>Pericolosità idraulica elevata Hi3, Disciplina: Vedi Art.30 delle Norme di Attuazione</i>	87
<i>Pericolosità idraulica media Hi2, Disciplina: Vedi Art.31 delle Norme di Attuazione</i>	87
<i>Pericolosità idraulica moderata Hi1, Disciplina: Vedi Art.32 delle Norme di Attuazione</i>	87
<i>Pericolosità idraulica molto elevata Hi4, Disciplina: Vedi Art.29 delle Norme di Attuazione</i>	87
<i>Permesso di costruire: vedi Art.22 delle Norme di attuazione, paragrafo 12 della Relazione urbanistica</i>	87
<i>Persiane: vedi ABACO Punto 4. Aperture</i>	87

<i>Piano di assetto idrogeologico (PAI): vedi paragrafo 15 della Relazione urbanistica</i>	87
<i>Piazze e slarghi: vedi Punto 47.6 Prescrizioni per gli spazi pubblici</i>	87
<i>30.0 Portali e portoni</i>	87
<i>30.1 Portali di ingresso alle corti</i>	87
<i>30.2 Portoni di ingresso alle corti o ai passi carrai</i>	88
<i>30.3 Portali/archi, Tipologie di riferimento</i>	92
<i>30.4 Portoni di ingresso ad attività commerciali</i>	93
<i>Portali/Archi, Tipologie di riferimento: Vedi Punto 30.3</i>	96
<i>Portali/Archi, Tipologie di riferimento: Vedi IMMAGINE Punto 30.3</i>	96
<i>Portali di ingresso alle corti: Vedi Punto 30.1</i>	96
<i>Porte autorimesse: vedi Punto 4.9.1</i>	96
<i>Porte esterne: vedi Punto 4.5</i>	96
<i>Portoni d'ingresso ad attività commerciali: Vedi Punto 30.4</i>	96
<i>Portoni d'ingresso ad attività commerciali: Vedi IMMAGINE Punto 30.4</i>	96
<i>Portoni di ingresso alle corti o ai passi carrai: Vedi Punto 30.2</i>	96
<i>Portoni di ingresso alle corti o ai passi carrai: Vedi IMMAGINE Punto 30.2</i>	96
<i>31. Pozzi</i>	96
<i>Prescrizioni edilizie: Vedi Paragrafo 9 Relazione urbanistica</i>	96
<i>Prescrizioni per gli spazi pubblici: Vedi Punto 47.6</i>	96
<i>Principi interpretativi: Vedi Art.4, c.1 delle Norme di Attuazione</i>	96
<i>Procedura abilitativa semplificata (PAS): vedi Art. 16 bis delle Norme di Attuazione</i>	96
<i>Procedure relative agli Atti abilitativi: vedi paragrafo 12 della Relazione urbanistica</i>	96
<i>Processo di sviluppo tipologico: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione, punto 1.0 del Codice di pratica</i>	96
<i>Progetto preliminare: Vedi Art.23, c.12 delle Norme di Attuazione</i>	96
<i>Protezione delle superfici lapidee: Vedi Punto 28.4</i>	96
<i>Pulizia delle superfici lapidee: Vedi Punto 28.3</i>	96
<i>Rapporto tra Regolamento edilizio e Norme di attuazione del Piano particolareggiato: Vedi Art.4, c.2 delle Norme di Attuazione</i>	96
<i>32. Recinzioni</i>	97
<i>Recupero: Vedi Art.11, c.11 delle Norme di Attuazione</i>	97
<i>Relazione paesaggistica: Vedi Punto 22 Art.23 delle Norme di Attuazione</i>	97
<i>Requisiti di sostenibilità ambientale: Vedi Artt.15, 16, 17 e 18 delle Norme di Attuazione</i>	97
<i>Restauro e Risanamento conservativo: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione</i>	97
<i>33. Restauro e Risanamento conservativo, generalità</i>	97
<i>Rettifiche del filo stradale: Vedi Art.11, c.12 delle Norme di Attuazione</i>	101
<i>Ridistribuzione: Vedi Art.11 delle Norme di Attuazione</i>	101
<i>Rifusioni: Vedi Art.11, c.13 delle Norme di Attuazione</i>	101

<i>Rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione: Vedi Art.10 ter delle Norme di Attuazione, paragrafo 10 della Relazione urbanistica</i>	101
<i>Riparazione: Vedi Art.11, c.14 delle Norme di Attuazione</i>	101
<i>Ripristino: Vedi Art.11, c.15 delle Norme di Attuazione</i>	101
<i>Ripristino delle quinte urbane: Vedi Art.11, c.16 delle Norme di Attuazione</i>	101
<i>Ripristino tipologico: Vedi Art.11, c.17 delle Norme di Attuazione</i>	101
<i>Riqualificazione: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione</i>	101
<i>36. Risanamento in presenza di umidità</i>	102
<i>Riservatezza (tutela della): Vedi Art.7 delle Norme di Attuazione</i>	103
<i>Riserve idriche: Vedi Punto 17.1</i>	103
<i>Ristrutturazione edilizia: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione</i>	103
<i>37. Ristrutturazione edilizia</i>	103
<i>Ristrutturazione edilizia parziale (o interna): Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione</i>	106
<i>Ristrutturazione edilizia generale: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione</i>	107
<i>39. Ristrutturazione edilizia generale (4.2, RE2) diversa dalle sub-categorie RE1 e RE3, anche con modifiche di volumetria e sagoma (c.d. ristrutturazione pesante): [Art.3, punto 1 d del D.P.R. 380/2001]</i>	107
<i>Ristrutturazione edilizia integrale: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione</i>	107
<i>40. Ristrutturazione edilizia integrale (4.3, RE3) demolizione integrale e ricostruzione del fabbricato (c.d. ristrutturazione pesante): [Art.3, punto 1 d del D.P.R. 380/2001]</i>	107
<i>Scaba pe' domu: vedi Punto 11</i>	108
<i>41. Scale interne</i>	108
<i>42. Scale esterne</i>	109
<i>Schede delle Unità edilizie: Vedi Art.7, c.9 delle Norme di Attuazione; paragrafo 5.3.5 della Relazione urbanistica</i>	109
<i>Schemi di frazionamento consentiti: vedi Punto 51</i>	109
<i>Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA): Vedi Art.22 delle Norme di Attuazione, paragrafo 12 della Relazione urbanistica</i>	109
<i>Serrande e portelloni, veneziane esterne: vedi Punto 4.6</i>	109
<i>Servizi igienici: vedi Punto 2.0. Altezze</i>	109
<i>Sistemi di drenaggio: Vedi Punto 47.2</i>	109
<i>Sistemi di oscuramento esterni: vedi Punto 4.4</i>	109
<i>Slarghi: vedi Punto 47.6 Prescrizioni per gli spazi pubblici</i>	109
<i>43. Soppalchi</i>	110
<i>Sostenibilità ambientale: Vedi Art.15 delle Norme di Attuazione , paragrafo 13 della Relazione urbanistica</i>	110
<i>Sostituzione: Vedi punto b) paragrafo 6.1 della Relazione urbanistica</i>	110
<i>Sostituzione parziale o totale: Vedi Art.11, c.18 delle Norme di Attuazione</i>	110
<i>Sostituzione edilizia con ripristino tipologico: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione</i>	110
<i>44. Sostituzione edilizia con ripristino tipologico, (5.2, SR) non rientrante nella sub-categoria RE3 : [Art.3, punto f del D.P.R. 380/2001]:</i>	110

<i>Sostituzione parziale e totale (rifacimenti): Vedi Art.11, c.5 delle Norme di Attuazione</i>	112
45. <i>Sottosuolo</i>	112
46. <i>Sottotetti</i>	112
<i>Sottozona A1: Vedi Art.8 delle Norme di Attuazione</i>	113
<i>Sottozona A2: Vedi Art.8 delle Norme di Attuazione</i>	113
47.0. <i>Spazi aperti</i>	113
47.1. <i>Spazi aperti, disciplina spazi privati</i>	113
47.2 <i>Spazi aperti, disciplina spazi pubblici</i>	114
47.3 <i>Spazi aperti, arredi urbani, segnaletica e pubblicità</i>	117
47.4 <i>Spazi aperti, disciplina verde pubblico</i>	118
47.5 <i>Spazi aperti, materiali e tecniche consentiti</i>	118
47.6 <i>Prescrizioni per gli spazi pubblici</i>	119
47.7 <i>Superamento delle barriere architettoniche</i>	121
<i>Spazi pubblici, Disciplina: Vedi Art.18 quater delle Norme di Attuazione</i>	122
48. <i>Spessore dei corpi di fabbrica</i>	122
<i>Stato fisico e giuridico delle Unità edilizie: Vedi Art.7, c.4 delle Norme di Attuazione</i>	122
<i>Stipiti di porte e finestre, soglie e davanzali: vedi Punto 4.2</i>	122
<i>Storicizzazione: Vedi Punto 28.1</i>	122
<i>Strade: vedi Punto 47.6 Prescrizioni per gli spazi pubblici</i>	122
49.0 <i>Strutture</i>	122
49.1 <i>Strutture orizzontali</i>	122
49.2 <i>Strutture verticali</i>	123
<i>Stuccatura e stilatura dei giunti: Vedi Punto 28.5</i>	123
50. <i>Suolo</i>	123
<i>Superfetazioni consolidate: Vedi Art.11, c.19 delle Norme di Attuazione</i>	123
<i>Superfetazioni precarie (o deturpanti): Vedi Art.11, c.19 delle Norme di Attuazione</i>	123
51. <i>Superficie minima degli alloggi, frazionamenti e accorpamenti</i>	123
51.1 <i>Frazionamenti</i>	123
51.2 <i>Accorpamenti</i>	125
<i>Targhe e pannelli laterali: vedi ABACO delle INSEGNE in calce al Codice di pratica</i>	125
<i>Tende esterne: vedi ABACO delle TENDE in calce al Codice di pratica</i>	125
52. <i>Tende solari per attività commerciali</i>	125
53. <i>Terrazze piane</i>	126
<i>Tetti freddi ventilati: vedi ILLUSTRAZIONE Punto 53</i>	127
<i>Tetti ventilati: vedi ILLUSTRAZIONE Punto 12.4</i>	127
<i>Tetti ventilati: vedi Punto 12.4</i>	127
<i>Tettoie e coperture precarie all'interno di spazi aperti: vedi Punto 12.3</i>	127
<i>Titoli abilitativi: Vedi Art.22 delle Norme di Attuazione</i>	127

<i>Tolleranze di cantiere: Vedi Art.40 delle Norme di Attuazione</i>	127
<i>Trasferimento volumetrico: Vedi Art.10 bis delle Norme di Attuazione, paragrafo 10 della Relazione urbanistica</i>	127
<i>Trasformazione: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione</i>	127
<i>Tutela della riservatezza: Vedi Art.7, c.10 delle Norme di Attuazione</i>	127
<i>54. Tutela e salvaguardia degli elementi architettonici decorativi</i>	128
<i>Unità edilizia: Vedi Art.3 delle Norme di Attuazione</i>	128
<i>Utilizzo delle acque meteoriche: Vedi Art.17 delle Norme di Attuazione</i>	128
<i>Validità delle Autorizzazioni già rilasciate: Vedi Art.23, c.16 delle Norme di Attuazione</i>	128
<i>Validità del Piano particolareggiato: Vedi Art.45 delle Norme di Attuazione</i>	128
<i>Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili: Vedi Art.16 delle Norme di Attuazione</i>	128
<i>Varianti al progetto autorizzato: Vedi Art.23, c.17 delle Norme di Attuazione</i>	128
<i>Varianti consentite: Vedi Art.5, c.3 delle Norme di Attuazione</i>	128
<i>Varianti essenziali ai titoli abilitativi: Vedi Art.43 delle Norme di Attuazione</i>	128
<i>Varianti minori ai titoli abilitativi: Vedi Art.41 delle Norme di Attuazione</i>	128
<i>Varianti ordinarie ai titoli abilitativi: Vedi Art.42 delle Norme di Attuazione</i>	128
<i>Variante parziale al Piano di iniziativa privata: Vedi Art.5 delle Norme di Attuazione</i>	128
<i>Verde privato, disciplina: Vedi Art.18 delle Norme di Attuazione</i>	128
<i>Verde pubblico: vedi Punto 47.4 Spazi aperti, disciplina verde pubblico</i>	128
<i>Verifica in corso d'opera: Vedi Art.23, c.14 delle Norme di Attuazione</i>	128
<i>55. Vetrine dei negozi (vedi indicazioni dell'Abaco delle Insegne e Vetrine in calce al CdP)</i>	128
<i>Vicoli: vedi Punto 47.6, Prescrizioni per gli spazi pubblici</i>	129
<i>56. Volumi tecnici</i>	129
<i>Zone pedonali: Vedi Punto 47.6</i>	129
<i>57. Zoccolature</i>	129
<i>Zone pedonali: vedi Punto 47.6, Prescrizioni per gli spazi pubblici</i>	130
<i>Zonizzazione del Piano particolareggiato: Vedi Art.8 delle Norme di Attuazione, paragrafo 8 Relazione urbanistica</i>	130
<i>ABACO delle INSEGNE</i>	131
<i>ABACO delle TENDE ESTERNE</i>	142

A. TIPOLOGIE

Il precedente paragrafo A, di cui alla prima adozione del Piano particolareggiato, relativo alla tipologia edilizia e gli abachi relativi ai tipi ricorrenti e alle loro variabili in seguito alle osservazioni dell'Ufficio Tutela del Paesaggio sono stati stralciati, integrati e trasferiti in un elaborato a parte (**B2. TIPOLOGIE COSTRUTTIVE, ABACHI, PROCESSI DI SVILUPPO E PRESCRIZIONI**), facente anch'esso parte del Codice di pratica e, in quanto tale, delle Norme tecniche di Attuazione (NTA) del Piano.

L'elaborato B2 a sua volta è suddiviso in due fascicoli:

b1, contenente l'analisi della tipologia della casa a corte chiusa del Campidano, Marmilla e della Trexenta;

b2, con le rappresentazioni raccolte in un abaco delle diverse soluzioni compositive "tridimensionali" come riscontrate negli ambiti analizzati che vanno anche oltre la realtà di Segariu, quindi contiene anche esempi tipologici non riscontrati nel comune in oggetto, ma sono comunque utili alla fine della comprensione dei processi di sviluppo storico della tipologia considerata.

B. CARATTERI COSTRUTTIVI

Abaco/Prontuario degli elementi costruttivi ricorrenti tradizionali

Raccoglie il repertorio fotografico degli elementi ricorrenti dell'architettura tradizionale locale che rivestono un ruolo di particolare importanza per la conoscenza e la conservazione dei valori architettonici e costruttivi.

L'abaco/repertorio è mirato dunque alla definizione degli indirizzi e delle prescrizioni tecniche necessarie ai fini della riqualificazione urbanistica delle aree meglio individuate nello zoning planimetrico, in recepimento dell'art. 52 c.5 delle NTA del PPR.

Costituisce perciò un campione degli elementi o dei caratteri ai quali si ritiene maggiormente affidata la trasmissione di testimonianze particolarmente significative del modo di costruire e in generale della cultura costruttiva del Campidano centro-meridionale.

Il repertorio non intende fornire l'elenco degli elementi ai quali limitare l'opera di conservazione o di riproposizione, escludendo gli altri, bensì, concretamente, indicare quelli per i quali l'opera conservativa deve essere particolarmente attenta e inderogabile nel corso dell'attività edilizia.

Benchè esso privilegi le problematiche del recupero, è pur tuttavia riferito a tutte le modalità d'intervento e quindi anche alle nuove costruzioni. In particolare, per queste ultime valgono i criteri generali di analogia e compatibilità con l'edilizia storico-tradizionale anche sotto il profilo degli elementi costruttivi.

Nel caso di progetti speciali e di interventi di riconosciuto e particolare valore artistico e culturale con voto del consiglio comunale si potrà derogare alle prescrizioni dell'abaco, dietro parere del responsabile dell'Ufficio edilizia privata che potrà anche avvalersi di eventuali consulenze tecnico-scientifiche, e del preposto Ufficio regionale competente in materia paesaggistica.

Il repertorio degli elementi ricorrenti raccoglie, più in generale, e sotto l'indicazione "**ELEMENTI CONGRUI**" gli esempi a cui si dovrà fare riferimento nella progettazione dei singoli interventi sugli edifici e sugli spazi liberi, al fine di tutelare l'unitarietà ed i caratteri tradizionali del centro storico.

Nel repertorio fotografico sono quindi evidenziati anche gli esempi negativi da evitare, sotto l'indicazione "**ELEMENTI INCONGRUI**".

Per quanto in numero rilevante, gli elementi raffigurati non sono sufficientemente esaustivi ai fini di una corretta applicazione. Piuttosto che l'unicum si è cercato infatti di rappresentare il tipico, il ricorrente, la "regola dell'arte" e/o il suo scostamento.

E' però possibile, come specificato anche nella relazione urbanistica del Piano, al fine di completare il quadro dei caratteri tipologici di riferimento, ricorrere ai contenuti dei "Manuali del recupero dei centri storici della Sardegna" in particolare al Volume IV "Architetture delle colline e degli altipiani centro-meridionali" e al Volume I.1 "Architettura in terra cruda dei Campidani, del Cixerri e del Sarrabus" pubblicati a cura della Regione Autonoma della Sardegna, come anche al Manuale del recupero dei Centri storici della Marmilla del Sarcidano dell'Arca e del Grighine, nei quali sono riportati in maniera dettagliata gli elementi costruttivi tipici e tradizionali della cultura storica locale, anche se le costruzioni tradizionali presenti nel Comune di Segariu non sono state oggetto di indagine da parte di nessuno degli estensori.

ELEMENTI DELLA COSTRUZIONE

Abaco delle finestre: vedi Punto 4. Aperture

Abaco delle insegne: vedi ILLUSTRAZIONI in calce al Codice di pratica

Abaco delle persiane: vedi Punto 4. Aperture

Abaco delle portefinestre: vedi Punto 4. Aperture

Accertamento di conformità: Vedi Art.23, c.13 delle Norme di Attuazione

Accorpamenti: Vedi Art.11, c.1 delle Norme di Attuazione

Accorpamenti: Vedi Punto 51.2 del Codice di pratica

Acque meteoriche, utilizzo: Vedi Art.17 delle Norme di Attuazione

Addizione tipologica: Vedi Art.9a, sub-Categoria 5.1 delle Norme di Attuazione

1.0 Addizione tipologica (5.1): Processo di sviluppo tipologico, AT) o Ampliamento A) [Art.3, punto e.1 del D.P.R. 380/2001]:

- Processo di sviluppo tipologico.

Il modo logico dell'incremento degli organismi edilizi di valore storico e/o tradizionale (individuati nella tavola delle tipologie edilizie), è desunto dall'analisi delle varianti e degli sviluppi tipologici ricorrenti nel tessuto edilizio di Segariu.

Questa analisi, sulla falsariga degli abachi riportati nei “Manuali di recupero dei Centri storici” della RAS (processi storico tipologici, in “Abachi dei tipi edilizi storico-tradizionali, i Manuali del Recupero dei centri storici della Sardegna, Volume I: Architetture in terra cruda”), è stata approfondita con riferimento allo specifico di Segariu ed è riportata nel Fascicolo B2 “Tipologie edilizie, abachi, processi di sviluppo e prescrizioni”, allegato al Codice di pratica quindi facente parte inscindibile delle presenti NTA.

Il processo di sviluppo tipologico indica il modello funzionale di occupazione del lotto nel suo massimo rendimento urbanistico e nel tipo più evoluto dello sviluppo costruttivo.

Si tratta, quindi del riferimento concettuale impiegato per delineare l’addizione tipologica con cui “*completare*” le singole unità edilizie consentendone una funzionalità adeguata alle esigenze contemporanee nel pieno rispetto dei caratteri tradizionali.

Qualora ammessa, l’Addizione tipologica presuppone l’obbligatorietà di eseguire gli interventi della categoria “3”, Restauro e Risanamento conservativo, laddove oggettivamente necessari e applicabili, e la facoltà di eseguire gli interventi della sub-categoria “4.1”, Ristrutturazione edilizia parziale, ma non quelli della sub-categoria “4.3”.

Le Addizioni tipologiche consentite sono definite negli elaborati del Piano particolareggiato (planivolumetrico, carta dei tetti e profili regolatori). Nel caso in cui i proprietari interessati volessero proporre una soluzione alternativa ritenendo non coerente l’Addizione proposta dal Piano alla loro Unità, il Piano particolareggiato in variante parziale di iniziativa privata da presentare all’amministrazione dovrà attenersi ai seguenti criteri generali:

A - incremento planimetrico sulla corte, ammesso solo quando fra le facce opposte dei fabbricati interni alle unità edilizie intercorra una distanza di almeno 8 m., riferita ai fabbricati principali, esclusi gli annessi.

a) per le unità edilizie a corpo semplice (prive di loggiato) si individuano due possibilità di incremento planimetrico:

- 1) La prima relativa allo schema planimetrico con il corpo principale sul confine posteriore, privo di area di pertinenza retrostante, o con il solo canale di raccolta delle acque piovane (*scaba pe’ domu*). In questi casi è ammessa la costruzione della lolla che dovrà avere una profondità pari a 2/3 della dimensione del corpo semplice con un massimo di m. 3,50 e un minimo di m. 2,40.
- 2) La seconda relativa allo schema planimetrico costituito dal corpo principale con un’area di pertinenza posteriore di qualsiasi dimensione, per il quale è ammessa la costruzione di un nuovo corpo che non potrà essere superiore alla cellula base, realizzando il raddoppio e per una profondità totale massima di m. 10,0. Nel caso in cui la cellula base non superi, al lordo delle murature, i metri 4,00 è consentito lo sviluppo di un modulo e mezzo, per poter avere una distribuzione trasversale “vano - elemento distributivo - vano”, sempre comunque per una profondità totale massima di m.10,00. Le aggiunte dovranno mantenere i fili esistenti, anche con le unità edilizie confinanti e dovranno essere continue (senza riseghe).

b) per le unità edilizie a corpo semplice + loggiato, con l’occupazione della corte solamente laterale

In casi particolari di morfologia del lotto, rappresentati negli elaborati di progetto ed eventualmente consentiti dal parere del responsabile dell’Ufficio tecnico, è ammessa l’occupazione di entrambe le fasce laterali.

La profondità dei corpi di fabbrica non potrà essere di norma superiore alla dimensione della cellula base ed in ogni caso inferiore o uguale a m. 5,00 per quelli collocati sul lato opposto al fabbricato principale ed a m. 3,50 per gli altri ad eccezione dei vani destinati ad autorimessa che potranno arrivare anche a 6 m. se tale misura è compatibile con le norme sulla distanza fra i fabbricati.

c) *nei casi in cui, in una configurazione particolare del lotto, il fabbricato principale si trovi in situazione di discontinuità seriale con le altre unità edilizie. (Si precisa che per discontinuità seriale si intende il parziale utilizzo da parte del corpo di fabbrica della larghezza dell'unità edilizia tra i due confini), si individuano due possibilità di incremento planimetrico:*

- 1) la prima, che prevede il completamento dell'occupazione di tutta la larghezza dell'unità edilizia, si attua con il prolungamento del fabbricato (corpo semplice + loggiato);
- 2) la seconda prevede la realizzazione di un corpo semplice, anche con loggiato, ortogonale a quello esistente e può verificarsi esclusivamente quando la dimensione del lotto lo consenta, ed in ogni caso quando si hanno almeno 4 metri di distanza dal confine.

B - Incremento in altezza dei fabbricati esistenti: è ammesso purché si adegui a quella dei fabbricati circostanti che hanno caratteri di storicità e tipologia tradizionale.

Viene valutato secondo il numero dei livelli di piano assumendo la misura massima di m. 3,50 per un livello, m. 4,50 per un livello e mezzo (presenza di "staulu"), m. 6,50 per due livelli, m. 8,50 per due livelli e mezzo (ultimo piano con sottotetto abitabile, h min m.2,00).

Il Piano non prevede altezze aggiuntive rispetto a quelle esistenti superiori ai due livelli e mezzo. Le altezze ora descritte, compatibilmente con la morfologia del terreno e l'andamento altimetrico delle strade, dovranno in ogni caso uniformarsi ai fili di gronda esistenti degli edifici che hanno già raggiunto il massimo sviluppo.

Il consiglio comunale, in fase di approvazione del Piano particolareggiato in variante parziale di iniziativa privata, di cui all'Art.5, punto 2 lettera g) delle Norme tecniche di attuazione (NTA), sempre in coerenza con i principi espressi sulla tipologia edilizia, può, in situazioni particolari, opportunamente documentate e argomentate, ammettere lievi modifiche alle misure stabilite dai criteri generali sopra esposti.

In particolare si prescrive:

a) per le unità edilizie a corpo semplice + loggiato si individuano due possibilità di incremento in altezza:

- 1) la prima relativa ai processi di sviluppo tipologico che si presentano con il corpo principale addossato al confine posteriore o hanno il canale di raccolta delle acque meteoriche come nel caso dove è ammessa la sopraelevazione del corpo semplice;
- 2) la seconda, relativa ai processi di sviluppo tipologico dove è ammessa, oltre alla sopraelevazione del corpo semplice, anche un incremento ortogonale a questo. Incremento che non potrà essere di dimensione superiore al doppio della cellula base ed in ogni caso non superiore a m. 7,00;

b) per le unità edilizie a corpo doppio che si presentano con un'area di pertinenza posteriore: è ammessa la sopraelevazione di tutto il corpo doppio;

c) per le unità edilizie costituite da fabbricati decrementati sul fronte o sul retro:

per le unità edilizie con evidente mancato adeguamento al tipo edilizio, è consentita la sopraelevazione fino al livello dei fabbricati confinanti per permettere l'uniformità del prospetto viario.

Tutte le aggiunte relative all'incremento in altezza dovranno mantenere, compatibilmente con l'altimetria del terreno, i fili esistenti anche con le unità edilizie confinanti. I nuovi elementi (coperture, aperture, finiture ecc.) dovranno adeguarsi alle caratteristiche dimensionali e formali delle parti preesistenti utilizzando gli stessi materiali e le tecniche tradizionali.

Nei casi di parti di edifici mancanti o crollate (indicate con la R nelle planimetrie di Piano), laddove tali interventi consentono la ricomposizione dell'unità originaria, storicamente documentata, sono ammessi gli interventi di ricostruzione: in questi casi gli interventi di ricostruzione non formano nuovo volume il quale –se documentato- viene computato come esistente.

L'aggiunta tipologica è consentita solo se espressamente indicata nella Scheda dell'Unità edilizia.

Processi storico tipologici (dal Manuale RAS)

1. Case a corte doppia

isolati con lotti contrapposti case con accesso da sud		isolati con lotti contrapposti case con accesso da nord		isolati con lotti passanti case a doppia corte	
sviluppi e accostamenti	tipi edifici di base	sviluppi e accostamenti	tipi edifici di base	sviluppi e accostamenti	tipi edifici di base
<p>1a) per l'orientamento 1b) per l'orientamento 1c) per l'orientamento 1d) per l'orientamento 1e) per l'orientamento</p>	<p>1a) per l'orientamento 1b) per l'orientamento 1c) per l'orientamento 1d) per l'orientamento 1e) per l'orientamento</p>	<p>2a) per l'orientamento 2b) per l'orientamento 2c) per l'orientamento 2d) per l'orientamento 2e) per l'orientamento</p>	<p>2a) per l'orientamento 2b) per l'orientamento 2c) per l'orientamento 2d) per l'orientamento 2e) per l'orientamento</p>	<p>3a) per l'orientamento 3b) per l'orientamento 3c) per l'orientamento 3d) per l'orientamento 3e) per l'orientamento</p>	<p>3a) per l'orientamento 3b) per l'orientamento 3c) per l'orientamento 3d) per l'orientamento 3e) per l'orientamento</p>

CASE A CORTE DOPPIA DELLA PIANURA E DELLA COLLINA - geometrie standardizzate

isolati tradizionali
isolati tradizionali
isolati tradizionali
isolati tradizionali
isolati tradizionali

2. Case a corte retrostante

isolati con lotti contrapposti e accesso alla corte sul fronte strada		isolati con lotti passanti e accesso alla corte dal retro	
accrescimenti parziali o completi in altezza	tipi edilizi di base e accrescimenti planimetrici	accrescimenti parziali o completi in altezza	tipi edilizi di base e accrescimenti planimetrici
<p>1. Accrescimento parziale in altezza</p>	<p>1. Tipi edilizi di base e accrescimenti planimetrici</p>	<p>2. Accrescimento parziale in altezza</p>	<p>2. Tipi edilizi di base e accrescimenti planimetrici</p>
<p>3. Accrescimento parziale in altezza</p>	<p>3. Tipi edilizi di base e accrescimenti planimetrici</p>	<p>4. Accrescimento parziale in altezza</p>	<p>4. Tipi edilizi di base e accrescimenti planimetrici</p>
<p>5. Accrescimento parziale in altezza</p>	<p>5. Tipi edilizi di base e accrescimenti planimetrici</p>	<p>6. Accrescimento parziale in altezza</p>	<p>6. Tipi edilizi di base e accrescimenti planimetrici</p>
<p>7. Accrescimento parziale in altezza</p>	<p>7. Tipi edilizi di base e accrescimenti planimetrici</p>	<p>8. Accrescimento parziale in altezza</p>	<p>8. Tipi edilizi di base e accrescimenti planimetrici</p>
<p>9. Accrescimento parziale in altezza</p>	<p>9. Tipi edilizi di base e accrescimenti planimetrici</p>	<p>10. Accrescimento parziale in altezza</p>	<p>10. Tipi edilizi di base e accrescimenti planimetrici</p>
<p>11. Accrescimento parziale in altezza</p>	<p>11. Tipi edilizi di base e accrescimenti planimetrici</p>	<p>12. Accrescimento parziale in altezza</p>	<p>12. Tipi edilizi di base e accrescimenti planimetrici</p>
<p>13. Accrescimento parziale in altezza</p>	<p>13. Tipi edilizi di base e accrescimenti planimetrici</p>	<p>14. Accrescimento parziale in altezza</p>	<p>14. Tipi edilizi di base e accrescimenti planimetrici</p>
<p>15. Accrescimento parziale in altezza</p>	<p>15. Tipi edilizi di base e accrescimenti planimetrici</p>	<p>16. Accrescimento parziale in altezza</p>	<p>16. Tipi edilizi di base e accrescimenti planimetrici</p>
<p>17. Accrescimento parziale in altezza</p>	<p>17. Tipi edilizi di base e accrescimenti planimetrici</p>	<p>18. Accrescimento parziale in altezza</p>	<p>18. Tipi edilizi di base e accrescimenti planimetrici</p>
<p>19. Accrescimento parziale in altezza</p>	<p>19. Tipi edilizi di base e accrescimenti planimetrici</p>	<p>20. Accrescimento parziale in altezza</p>	<p>20. Tipi edilizi di base e accrescimenti planimetrici</p>

CASA A CORTE RETROSTANTE DELLA PIANURA DELLA SCRIVANA - processo urbanistico 190/2008

carta planimetria: lotto 1/1, lotto 2/1, lotto 3/1, lotto 4/1, lotto 5/1, lotto 6/1, lotto 7/1, lotto 8/1, lotto 9/1, lotto 10/1, lotto 11/1, lotto 12/1, lotto 13/1, lotto 14/1, lotto 15/1, lotto 16/1, lotto 17/1, lotto 18/1, lotto 19/1, lotto 20/1
 carta sezione: sezione 1/1, sezione 2/1, sezione 3/1, sezione 4/1, sezione 5/1, sezione 6/1, sezione 7/1, sezione 8/1, sezione 9/1, sezione 10/1, sezione 11/1, sezione 12/1, sezione 13/1, sezione 14/1, sezione 15/1, sezione 16/1, sezione 17/1, sezione 18/1, sezione 19/1, sezione 20/1
 carta mappa: scala comunale, scala provinciale, scala regionale, scala nazionale

3. Case a corte antistante

Corte di base		Corte di base	
sviluppi e accrescimenti		sviluppi e accrescimenti	
<p>sviluppi e accrescimenti</p> <p>1. sviluppo base 2. sviluppo base 3. sviluppo base 4. sviluppo base 5. sviluppo base 6. sviluppo base 7. sviluppo base 8. sviluppo base 9. sviluppo base 10. sviluppo base</p>	<p>sviluppi e accrescimenti</p> <p>1. sviluppo base 2. sviluppo base 3. sviluppo base 4. sviluppo base 5. sviluppo base 6. sviluppo base 7. sviluppo base 8. sviluppo base 9. sviluppo base 10. sviluppo base</p>	<p>sviluppi e accrescimenti</p> <p>1. sviluppo base 2. sviluppo base 3. sviluppo base 4. sviluppo base 5. sviluppo base 6. sviluppo base 7. sviluppo base 8. sviluppo base 9. sviluppo base 10. sviluppo base</p>	<p>sviluppi e accrescimenti</p> <p>1. sviluppo base 2. sviluppo base 3. sviluppo base 4. sviluppo base 5. sviluppo base 6. sviluppo base 7. sviluppo base 8. sviluppo base 9. sviluppo base 10. sviluppo base</p>
<p>sviluppi e accrescimenti</p> <p>1. sviluppo base 2. sviluppo base 3. sviluppo base 4. sviluppo base 5. sviluppo base 6. sviluppo base 7. sviluppo base 8. sviluppo base 9. sviluppo base 10. sviluppo base</p>	<p>sviluppi e accrescimenti</p> <p>1. sviluppo base 2. sviluppo base 3. sviluppo base 4. sviluppo base 5. sviluppo base 6. sviluppo base 7. sviluppo base 8. sviluppo base 9. sviluppo base 10. sviluppo base</p>	<p>sviluppi e accrescimenti</p> <p>1. sviluppo base 2. sviluppo base 3. sviluppo base 4. sviluppo base 5. sviluppo base 6. sviluppo base 7. sviluppo base 8. sviluppo base 9. sviluppo base 10. sviluppo base</p>	<p>sviluppi e accrescimenti</p> <p>1. sviluppo base 2. sviluppo base 3. sviluppo base 4. sviluppo base 5. sviluppo base 6. sviluppo base 7. sviluppo base 8. sviluppo base 9. sviluppo base 10. sviluppo base</p>

Ampliamenti nelle tipologie prive di caratteristiche tradizionali.

Gli ampliamenti sono definiti negli elaborati del Piano particolareggiato (planivolumetrico, carta dei tetti e profili regolatori). Nel caso in cui i proprietari interessati volessero proporre una soluzione alternativa, il Piano particolareggiato in variante da presentare all'amministrazione dovrà attenersi ai seguenti criteri:

- è ammessa la "sopraelevazione" parziale della linea di gronda nei fabbricati in parziale o totale contrasto con le caratteristiche storico-tipologiche ambientali del Centro matrice (**classificati come e' e g nella tavola E2, "Caratterizzazione delle Unità edilizie"**) se l'intervento comporti l'adeguamento di tutte le parti in contatto con l'atmosfera esterna del fabbricato alle caratteristiche dell'architettura tradizionale (tetto a falde e manto di copertura in tegole curve, infissi esterni in legno, tinteggiature da cartella qualora prevista, ecc.).
- la sopraelevazione potrà avere la dimensione indicata nei profili regolatori, in relazione alle specifiche caratteristiche e al contesto, fino ad un massimo di 100 cm, tale da consentire il miglioramento delle condizioni abitative mantenendo sostanzialmente immutato l'invaso stradale.

Può essere concesso l'aumento della volumetria, fino alla sopraelevazione di un livello, se il corpo di fabbrica è a un piano, solo se il progetto di intervento configuri un nuovo edificio con le caratteristiche tipologiche dell'architettura tradizionale.

Tutti gli interventi di addizione tipologica e ampliamento sono soggetti a permesso di costruire.

Per le sole Unità, o parti di esse, all'interno del Centro matrice è richiesta l'Autorizzazione paesistica.

Le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi finalizzati all'intervento dovranno essere autorizzati paesaggisticamente contestualmente all'intervento principale.

RIEPILOGO PRESCRIZIONI:

- *Altezza massima: Se l'edificio si trova in aderenza con una costruzione per la quale è previsto lo stesso numero di livelli e che ha già raggiunto il massimo sviluppo previsto dal planivolumetrico di progetto del Piano particolareggiato, essa sarà vincolante, con riferimento ai fili di gronda, per l'edificio che s'intende elevare, sempreché per l'andamento planimetrico del sito, ai fini dell'inserimento paesaggistico, non sia più opportuna un'altezza differenziata, in tal caso bisogna seguire le indicazioni dei Profili regolatori di progetto. Se invece nessuno degli edifici in aderenza ha raggiunto il massimo sviluppo si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:*
 - m. 3,50 all'intradosso della linea di gronda per un livello,*
 - m. 4,50 all'intradosso della linea di gronda per un livello + sottotetto non abitabile*
 - m. 6,50 all'intradosso della linea di gronda per due livelli,*
 - m. 8,50 all'intradosso della linea di gronda per due livelli + sottotetto abitabile (h min m.2,00)**Il Piano non prevede altezze aggiuntive rispetto a quelle esistenti superiori ai due livelli e mezzo.*
- *Profondità dei corpi di fabbrica: ogni tipologia di corpo edilizio può avere uno sviluppo in profondità limitato dalle seguenti disposizioni:*
- *La loggia che non potrà essere superiore a 2/3 della dimensione del corpo semplice, ed in ogni caso non superiore a m. 3,50.*
- *Il corpo principale può arrivare allo sviluppo massimo di m. 10,00.*
- *La profondità dei corpi di fabbrica accessori non potrà essere di norma superiore alla dimensione della cellula base ed in ogni caso non potrà superare i m. 5,00 per quelli collocati sul lato opposto al fabbricato principale ed i m. 3,50 per gli altri ad eccezione dei vani destinati ad autorimessa che potranno arrivare anche a 6 m se tale misura è compatibile con le norme sulla distanza fra i fabbricati.*
- *Modalità di esecuzione (art. 12)*
- *Prescrizioni generali (art 13)*

Adeguamento dell'altezza dei vani: Vedi Art.11, c.2 delle Norme di Attuazione

Adeguamento funzionale: Vedi Art.11, c.3 delle Norme di Attuazione

Adeguamento tecnologico: Vedi Art.11, c.4 delle Norme di Attuazione

Agibilità: Vedi Art.23, c.19 delle Norme di Attuazione

2.0 Altezza dei vani

2.1 Altezza dei vani

fatte salve le indicazioni contenute nel punto 7 delle operazioni d'intervento (art.11 delle NTA) si prescrive:

- l'altezza minima netta dei vani non deve essere inferiore a **m. 2,70 per i vani abitabili e m. 2,40 per i locali accessori** (corridoi, disimpegni, bagni, lavanderie...);
- le altezze dei fabbricati esistenti destinati o da destinare ad uso diverso dalla residenza possono avere l'altezza preesistente, mentre nel caso di adeguamenti o costruzioni ex novo valgono le stesse altezze per le residenze.
- per le tipologie tradizionali a corte, a sala e a *palattu*, soggette a restauro, ristrutturazione o ripristino tipologico, in presenza di quote inferiori ai minimi previsti dalle norme sanitarie, è ammessa la traslazione verso l'alto dell'ultimo solaio;

In aggiunta a quanto prescritto dal Regolamento edilizio sono considerati abitabili tutti i locali esistenti aventi l'altezza (H) media non inferiore a ml. 2,50.

I servizi igienici di qualsiasi dimensione e le cucine in nicchia potranno essere illuminati artificialmente e dotati di ventilazione forzata.

2.2 Adeguamento dell'altezza dei vani: Vedi Art.11 c.6 delle Norme di attuazione

[A1.1; A1.2; A2.1]

Ambito A1.1, storico ambientale di conservazione: Vedi Art.8 delle Norme di Attuazione

Ambito A1.2, conservazione guidata con riqualificazione tipologica ed eventuale ricostruzione: Vedi Art.8 delle Norme di Attuazione

Ambito A2.1, riqualificazione edilizia: Vedi Art.8 delle Norme di Attuazione

Ambito A2.2, riqualificazione urbanistica: Vedi Art.8 delle Norme di Attuazione

Ampliamenti e nuove costruzioni: Vedi paragrafo 6.2 Relazione urbanistica

Ampliamenti nelle tipologie prive di caratteristiche tradizionali: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione, punto 1.0 del Codice di pratica

Ampliamento: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione, punto 1.0 del Codice di pratica.

Analisi storica, obbligo: Vedi Art.23, punto 21 delle NTA.

3. Annessi al fabbricato principale

Gli annessi al fabbricato principale e le pertinenze della corte che hanno in genere destinazione non residenziale, sono fabbricati a corpo semplice che possono essere chiusi o aperti su un solo lato, al massimo due, e devono essere costruiti con un carattere prevalentemente murario.

La loro posizione nel lotto è indicata nel planivolumetrico di progetto, in casi particolari, quando vengano dimostrati l'impossibilità di realizzarli dove indicato o il migliore rendimento di una soluzione alternativa, il consiglio comunale, sentito l'Ufficio tecnico ed eventualmente il progettista del Piano particolareggiato, può consentire una diversa dislocazione purché siano localizzati in aderenza al corpo principale o addossati ai confini del lotto e rispettino l'indice di fabbricabilità fondiario previsto.

[PP]

4.0 Aperture

4.1 Aperture

(Vedi anche l'Allegato "Abaco/Prontuario degli elementi costruttivi ricorrenti tradizionali, Fasc.3: Aperture).

Tutte le aperture dovranno essere collocate nei fabbricati in modo da ottenere un'adeguata luminosità e funzionalità.

Non sono consentite aperture a nastro, sia verticali sia orizzontali, ma sono consentite bucaure circolari ed ellittiche nei timpani delle facciate.

[PP]

Qualora nell'edificio esistente siano presenti aperture esterne con profilo ad arco, si dovrà rispettare il sistema costruttivo sia negli ampliamenti sia nelle ristrutturazioni, evitando la demolizione di archi e l'aggiunta di piattabande orizzontali;

[A1.1; A1.2; A2.1]

Nei nuovi edifici le aperture dovranno essere realizzate in armonia con gli edifici circostanti utilizzando le forme più rappresentative.

[PP]

In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario.

Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria purché documentata.

Le originarie bucatore delle finestre devono essere mantenute nei fabbricati conservativi; non sono ammessi allargamenti impropri delle aperture originarie; eventuali modificazioni sono consentite su prospetti privi di affaccio pubblico e comunque non dovranno alterare l'ordine e l'allineamento proprio del fabbricato originario.

Per tutte le tipologie edilizie soggette a restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e riqualificazione, è consentita la riapertura della finestratura originaria.

[A1.1; A1.2; A2.1]

Sono possibili, nelle tipologie atte alla ristrutturazione o al ripristino tipologico, nuovi vani finestrati sui fronti interni, senza alterare l'unitarietà dei prospetti, con particolare riferimento alla loro scansione modulare. Le nuove finestre dovranno avere i rapporti dimensionali conformi ai caratteri compositivi del fronte e della tipologia originaria.

Nel caso di camere senza finestrate si possono prevedere nuove aperture purché abbiano la stessa conformazione e dimensione di quelle esistenti, con particolare attenzione al rapporto dimensionale tra larghezza e altezza e alla dimensione ridotta delle architravi.

[A1.2; A2.1]

E' ammessa la realizzazione di nuove aperture o l'ampliamento di quelle preesistenti al fine di rendere i locali interessati igienicamente e funzionalmente idonei alla loro prevista destinazione d'uso a condizione che:

- a) per l'organismo in oggetto non sussista il vincolo del mantenimento integrale compreso le aperture dello stesso in quanto il valore documentale dell'organismo prevale sul perseguimento delle condizioni igienico – sanitarie che comunque possono essere raggiunte con tecniche e procedure diverse della manomissione del manufatto;
- b) la realizzazione dei lavori non pregiudichi la statica dell'organismo o parte di questo. Il progetto dovrà indicare e valutare gli eventuali conseguenti danni e i relativi accorgimenti tecnico-costruttivi da adottare;
- c) la forma, la dimensione ed il suo posizionamento di partitura siano il risultato dello studio filologico delle stesse aperture presenti nella parete di facciata o laterale dell'organismo interessato, o, in assenza di queste, fra quelle possedute in organismi tipologicamente simili a quello in oggetto ubicati in prossimità dello stesso.
- d) Sono consentiti limitati ampliamenti necessari ai fini del miglioramento delle condizioni di illuminazione e aerazione. Tali ampliamenti non possono superare i 15 cm, e possono avvenire verso l'alto nel rispetto delle proporzioni di seguito elencate purché la bucatore non superi la distanza di m. 0,50 dal marcapiano o dal cornicione. L'eventuale ampliamento deve essere esteso a tutte le aperture per mantenere inalterato lo schema compositivo del prospetto

[A2.1; A2.2]

Per esigenze igieniche, è ammessa nei prospetti su strada, la demolizione del parapetto murario delle finestre del primo piano, per migliorare il rapporto fra la superficie di ventilazione e di illuminazione e la superficie del locale, o per migliorare il fattore di luce diurna, purché si realizzino portefinestre, balconi di tipo tradizionale e parapetti secondo le forme e i materiali prescritti dai Manuali del recupero della RAS, quindi pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della facciata.

[A2.1; A2.2]

Per interventi e scopi uguali, è ammessa anche la demolizione dei parapetti murari delle finestre del piano terra nelle pareti rivolte verso la corte interna.

[A1.2; A2.1; A2.2]

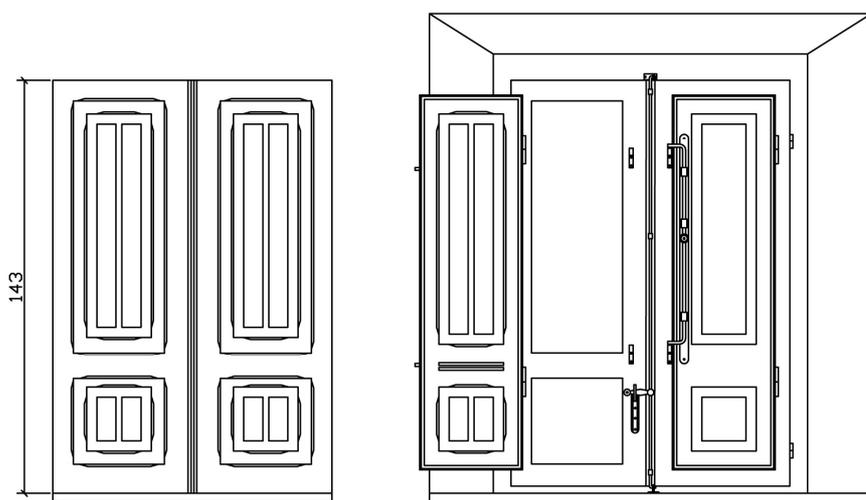
Circa la conservazione delle caratteristiche architettoniche e geometrico-dimensionali caratteristiche dell'edilizia locale, vanno innanzitutto conservati i rapporti dimensionali altezza/larghezza caratteristici delle bucaure, tali cioè da far superare generalmente la forma del doppio quadrato nel caso delle porte-finestre (mediamente il rapporto è 1:2,5) e comunque configuranti geometrie rettangolari verticali allungate.

I telai mobili, nel caso di porte-finestre hanno di massima una parte opaca inferiore atta a proteggere le specchiature vetrate dal rischio di rotture ad altezza dei piedi. La superficie dell'infisso è inoltre connotata tradizionalmente dalla presenza di vernici coprenti su supporti lignei.

In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle finestre e porte finestre che presentino i caratteri tipici della tradizione costruttiva locale.

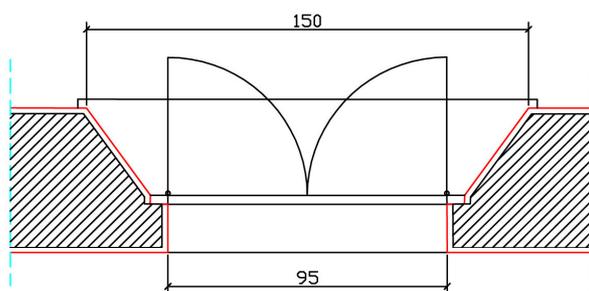
Si considerano tipiche della tradizione costruttiva locale le finestre in legno, a due ante di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più traverse orizzontali anch'esse in legno di sezione minore rispetto alla parte del telaio portante (vedi illustrazioni seguenti: casa Curreli in via Umberto I).

Caratteri tipici della tradizione costruttiva locale:
Finestra in legno a due battenti, con scuretti interni.

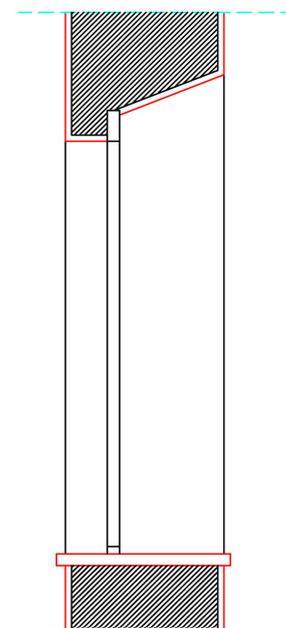


PROSPETTO ESTERNO

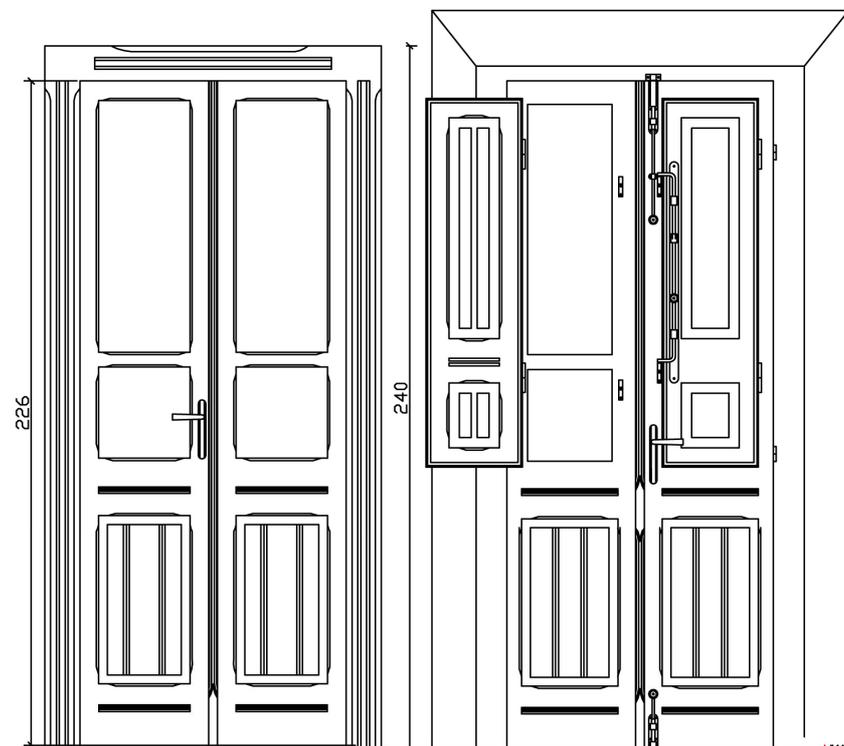
PROSPETTO INTERNO



SEZIONE ORIZZONTALE



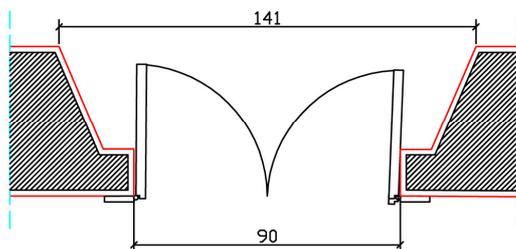
SEZIONE VERTICALE



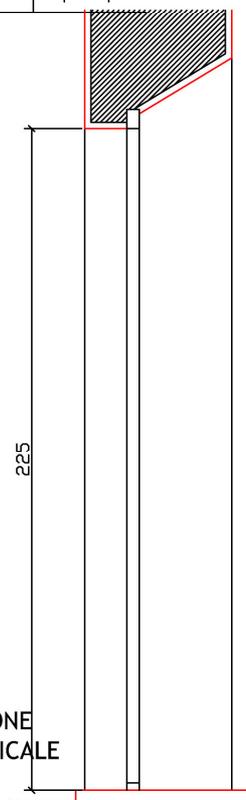
PROSPETTO ESTERNO

PROSPETTO INTERNO

Caratteri tipici della tradizione costruttiva locale:
 Portoncino interno (accesso dalla corte) a due battenti; in foro murario cm 90.



SEZIONE ORIZZONTALE



SEZIONE VERTICALE

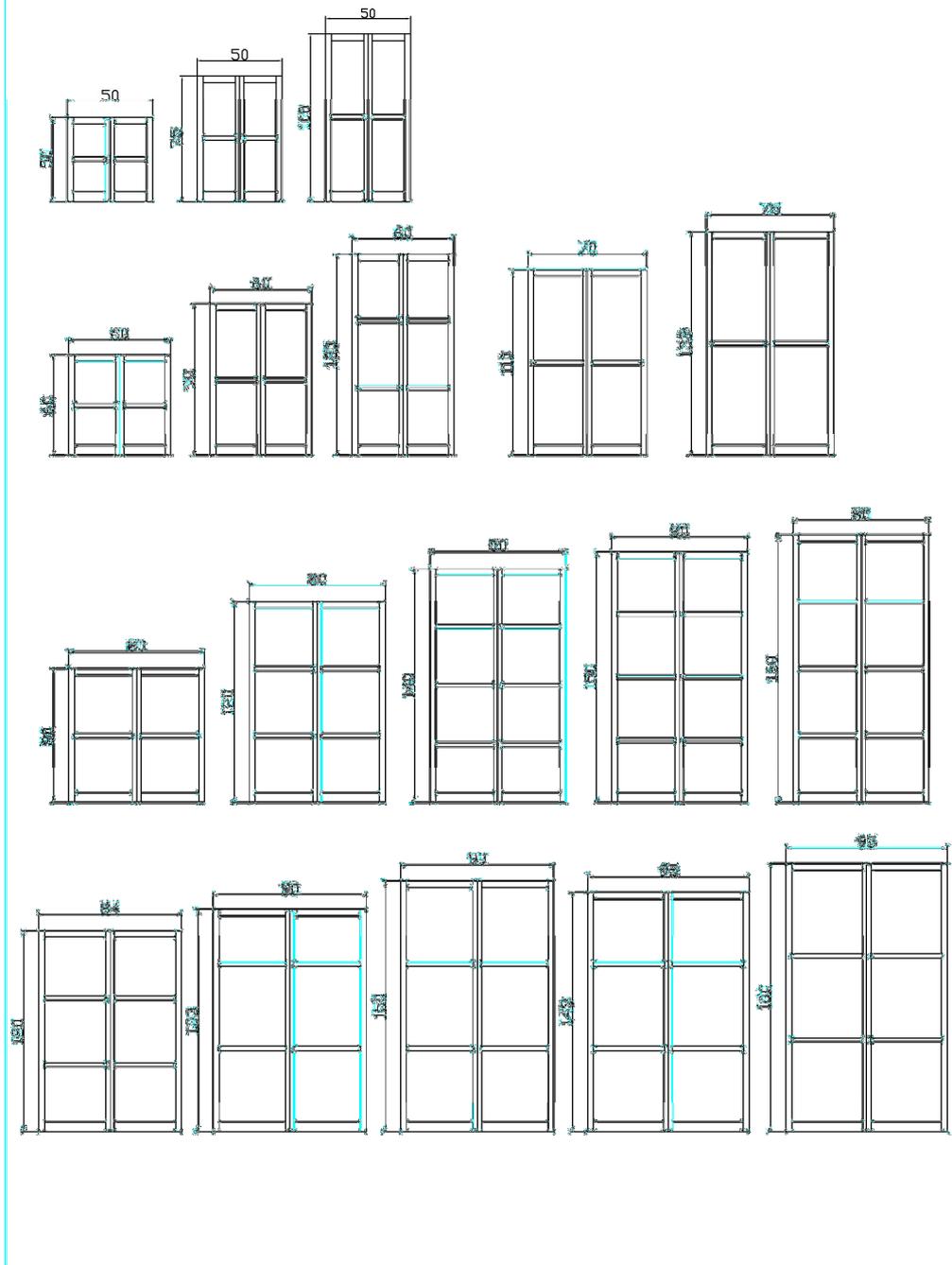
Le dimensioni delle nuove finestre nelle tipologie tradizionali dovranno mantenersi il più possibile all'interno delle seguenti misure e proporzioni (b/h):

dimensioni (b/h)	rapporti
60-80/ 120-160	
80-90/150	1/1
50-80/100-120	1/1,5
70-90/110-150	1/1,8
50-80/50-140	1/2
60-80/ 60-150	2/3
95/160	3/5

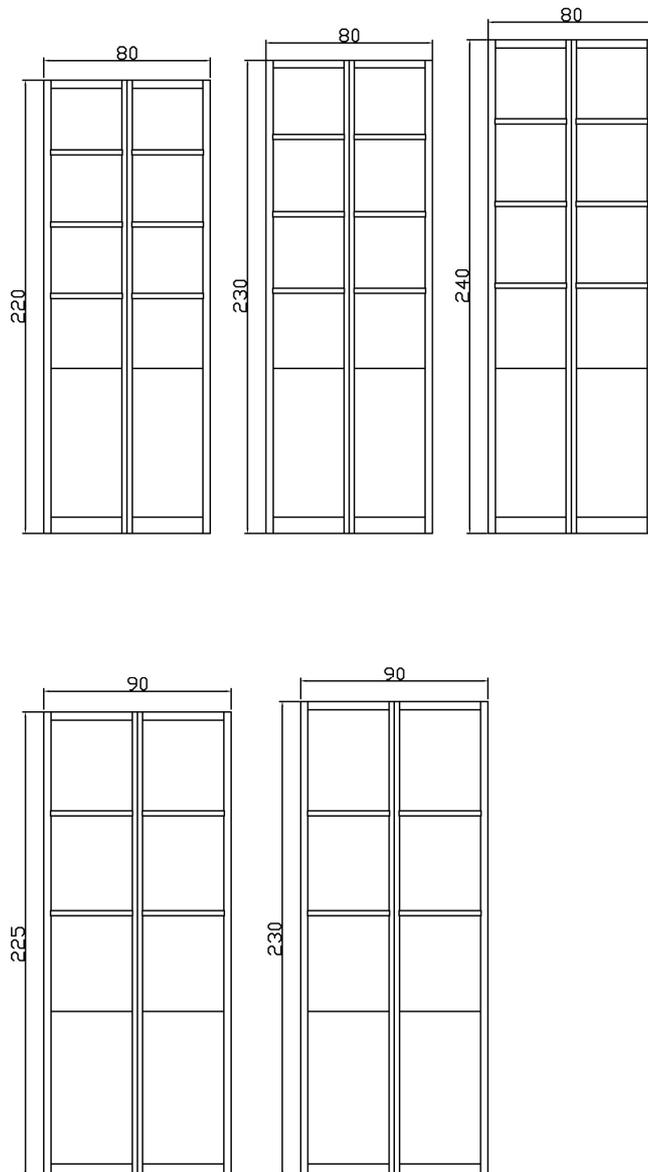
[PP]

Secondo i seguenti abachi (indicativi):

Abaco delle finestre



Abaco delle portefinestre



Il numero, la dimensione e la forma delle aperture esistenti sui muri perimetrali devono essere considerate un valore costitutivo dell'edilizia storica, **l'obbligo di adeguamento igienico del vano (superficie finestrata non inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento negli interventi di ristrutturazione e/o adeguamento degli organismi realizzati prima del 1950) può essere soggetto a deroga, quindi non obbligatorio per gli interventi fino alla categoria 4.2 (Ristrutturazione edilizia generale), in quanto generalmente distruttivo dei caratteri essenziali del Centro storico.**
[A1.1; A1.2]

A garantire aspetti formali caratteristici dovranno essere rispettate distanze minime tra bucatore contigue. Si dispone, quindi, che la distanza minima tra bucatore contigue sia pari ad almeno una volta e mezzo la larghezza della maggiore tra le due, ad esclusione del portale.

La superficie bucata deve essere compresa fra 1/4 e 1/8 della superficie interna di muro in cui l'apertura o le aperture dovranno collocarsi.

[PP]

4.2 Stipiti di porte e finestre, soglie e davanzali

Dovranno essere generalmente in pietra naturale con superficie scabra (bocciardata, sabbiata o segata al naturale) con esclusione di marmi lucidati, oppure in pietra artificiale o cemento sagomato secondo la tipologia ed il periodo di costruzione del fabbricato.

La sporgenza del davanzale non potrà superare la misura del suo spessore.

Gli spigoli esterni delle finestre, se prive di stipiti in pietra, dovranno essere in genere realizzati con intonaco liscio.

[PP]

4.3 Infissi e serramenti esterni

I serramenti di finestre o portefinestre degli edifici storici sono di norma realizzati in legno verniciato opaco e in qualche caso in legno naturale.

Sono realizzati generalmente a due ante, a loro volta suddivise in due o tre partizioni vetrate di forma all'incirca quadrata. Nelle finestre-balcone queste partizioni vetrate sono previste nella sola parte superiore dell'anta mentre la parte inferiore è normalmente cieca.

Quelli nuovi dovranno essere realizzati in legno di specie tipiche naturali, protetto con vernici preferibilmente non trasparenti nei colori tradizionali.

Tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia dovranno avere la stessa tipologia, tinta e tonalità.

In casi eccezionali o in situazioni particolari e su progetto specifico, è consentito l'uso di serramenti in ferro verniciato, di tonalità grigia, ferromicacea o di colorazione che dovrà armonizzarsi con la scala cromatica della facciata secondo quanto prescritto nell'Abaco dei colori di cui al Punto 9 successivo; sono sempre vietate le suddivisioni delle luci del tipo inglese e i vetri a specchio.

E' ammesso l'impiego del legno a vista soltanto qualora sia tradizionalmente preesistente, evitando in ogni caso finiture lucide o che alterino notevolmente il colore e la percezione naturale del legno.

Gli infissi originari, compatibilmente con il loro stato di conservazione e l'economicità dell'eventuale recupero e **l'effettiva possibilità di inserire i doppi vetri¹** per adeguarsi alle prescrizioni sul

¹ L'inserimento dei doppi vetri in vecchi serramenti risulta particolarmente difficoltoso principalmente per i seguenti motivi:

1. Il guadagno prestazionale è annullato dal fatto che i vecchi serramenti non sono dotati di guarnizioni adeguate a fermare gli spifferi, questo fa sì che si migliora la prestazione del vetro ma poi il calore (e il rumore!!) che viene respinto dal vetro passa attraverso le battute delle finestre che non garantiscono la tenuta ermetica.
2. Raddoppiando il peso del vetro sui vecchi serramenti rischiamo di comprometterne la stabilità strutturale e in poco tempo non si chiuderanno più con facilità, infatti le vecchie finestre erano

contenimento energetico, dovranno essere mantenuti, restaurati o ripristinati; l'eventuale sostituzione degli elementi deteriorati sarà realizzata secondo tecniche, materiali e forme identiche a quelle originarie.

Gli interventi di manutenzione o di sostituzione degli infissi esistenti dovranno essere realizzati con azioni unitarie in modo che risultino coerenti in ogni piano e facciata e fra loro coordinati per tipo e colore. La sostituzione degli infissi dovrà essere adottata sull'intera unità edilizia interessata.

Gli infissi completamente sostituiti dovranno essere di tipo tradizionale e sono di conseguenza escluse tipologie di moderna concezione quali quelle a vasistas, a saliscendi, a ghigliottina, a bilico, ad ante scorrevoli, ecc.

Gli infissi devono essere sempre collocati nel profilo interno del muro.

In caso di esteso degrado dell'infisso in legno, si potrà intervenire attraverso sostituzione con infisso di eguali dimensioni, forme, materiali e finiture.

Si dovrà evitare l'impiego di serramenti ad una sola ante sulle finestre originariamente a due ante o l'utilizzo di infissi a blocco, ossia che integrano il serramento con la persiana, o di sistemi di oscuramento con portelloni, tutti tipi che risultano estranei alla tradizione.

[A1.1; A1.2]

In presenza di interventi unitari di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati recentemente incongrui per forma, aspetto e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

Le finestre (serramenti) devono essere realizzate a due ante con partizioni delle specchiature, ad esclusione di finestre di limitate dimensioni quali finestre di cantine, sottoscale e finestrini posti nei sottogronda.

Non è consentito utilizzare negli infissi di porte e finestre vetri a specchio.

[PP]

4.4 Sistemi di oscuramento esterni

Il sistema di oscuramento negli edifici storici viene assicurato da scuretti interni in legno. In particolare, in quelli realizzati senza muratura faccia a vista perché intonacati, sono diffusi sistemi di oscuramento con persiane in legno verniciato a lamelle, ad una o due ante, e ferramenta in ferro verniciato.

Non sono di norma ammessi sistemi di oscuramento esterni se non già esistenti o la tipologia ne prevedeva l'uso all'origine, mentre sono sempre ammessi gli scurini interni.

Potrà essere tollerato l'inserimento di persiane non già esistenti, qualora non alterino le caratteristiche decorative degli edifici, siano realizzate su tutti i prospetti dell'edificio, e siano già presenti nell'intorno edificato su edifici con caratteristiche simili.

E' consentito il mantenimento delle avvolgibili nei soli edifici che presentano uno spiccato linguaggio architettonico moderno (anni '30 e successivi), tanto da rendere incompatibile l'uso di altri sistemi di oscuramento.

E' fatto obbligo di:

- usare persiane in legno protetto con vernici preferibilmente non trasparenti analoghe a quelle tradizionali per tipologia, colore e ferramenta;

realizzate per sostenere la sollecitazione derivante da una lastra in vetro generalmente dello spessore di 3 mm. Quindi una volta che andiamo più che a raddoppiare il peso del vetro questo potrebbe sollecitare troppo gli angoli dei telai rovinandoli.

Il suggerimento è quindi di far realizzare nuovi infissi che ripropongano la memoria della forma, del materiale del telaio della tradizione, con la variante degli spessori per poter alloggiare vetri camera al fine del soddisfacimento dei requisiti del contenimento energetico.

- in caso di vernici trasparenti è obbligatorio l'impiego di una mordenzatura scura, non è consentito il legno a vista chiaro;
- utilizzare sportelloni in legno riducibili per la chiusura di vetrine;
- usare inferriate in ferro di disegno analogo a quelle tradizionali.

[PP]

E' consentito:

- utilizzare, per la chiusura di sicurezza delle vetrine, cancelletti riducibili o serrande avvolgibili a maglia in ferro verniciato con colori scuri di cui alla cartella del presente Codice;
- utilizzare persiane realizzate con le caratteristiche tipologiche tradizionali ma in profilato metallico di adeguata colorazione da concordare preventivamente con l'Ufficio tecnico nei soli interventi di manutenzione straordinaria o di riqualificazione di edifici senza particolare valore storico-architettonico-tradizionale.

[A2.1; A2.2]

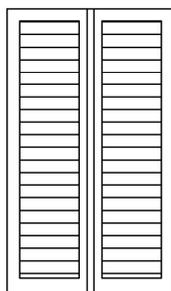
Non è consentito:

- usare persiane a battente nel piano terra quando interferiscono con lo spazio pubblico;
- usare serrande avvolgibili (tapparelle) di qualsiasi materiale negli organismi storici (Schede rosse);
- usare serrande di sicurezza in lamiera, cancelletti ed inferriate in alluminio naturale o anodizzato.

[PP]

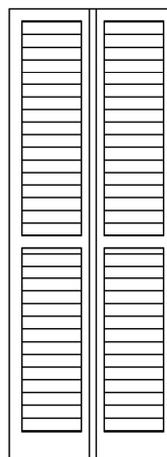
Abaco delle persiane

Finestre

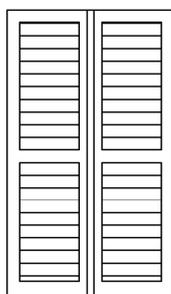


a due battenti con
una sola specchiatura

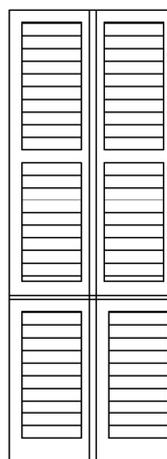
Porte finestre



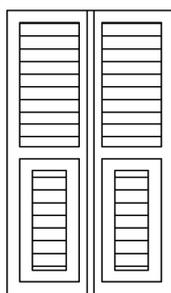
con doppia specchiatura
per battente
e traversa di divisione



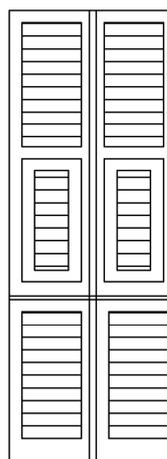
con doppia specchiatura
per battente
e traversa di divisione



con doppia specchiatura
per battente superiore
e traversa di divisione
apertura indipendente
sportelli inferiori



con gelosia nella parte
inferiore



con gelosia negli
sportelli superiori

4.5 Porte esterne

(Vedi anche l'Allegato "Abaco/Prontuario degli elementi costruttivi ricorrenti tradizionali, Fasc.4: Porte).

Se prospettanti su spazi pubblici, dovranno essere di tipo tradizionale, realizzate in legno di specie tipiche naturali o protette con vernici preferibilmente non trasparenti, analoghe a quelle tradizionali per tipologia, colore e ferramenta;
non è consentito l'uso di infissi in alluminio, in plastica o in legni esotici a vista.

Le dimensioni delle porte dovranno mantenersi il più possibile all'interno delle seguenti dimensioni:
80-90-100/180-200-220

[PP]

4.6 Serrande e portelloni, veneziane esterne

E' escluso l'uso di serrande e portelloni in ferro e in alluminio anodizzato argento e bronzo, come anche delle veneziane esterne.

[PP]

4.7 Infissi apribili verso l'esterno

Al piano terra, per le parti a diretto contatto con gli spazi pubblici, per evitare danni a persone o cose, non sono ammessi infissi né sistemi di oscuramento apribili verso l'esterno ad una altezza di davanzale inferiore a 2 metri dal piano del marciapiede.

[PP]

4.8 Doppie finestre

E' vietato l'uso di doppie finestre, in alternativa è consentita l'installazione di vetro camera.

[PP]

4.9 Nuove aperture di autorimesse su fronte strada

Qualora non espressamente indicato nei profili regolatori di Piano, esclusivamente nella sottozona A2, è consentita l'apertura di nuovi portali sul fronte strada per permettere il ricovero di automezzi entro gli spazi privati solo a seguito di incompressibili e motivate esigenze funzionali, legate a cambio di destinazione d'uso o incremento di unità immobiliari rispetto al lotto originario.

Queste aperture dovranno avere caratteristiche dimensionali simili a quelle dei portali esistenti ed in ogni caso una larghezza non superiore a m. 2,50; per la realizzazione di questo elemento si dovranno utilizzare le aperture più idonee al carattere e alle forme dell'edificio, preferendo ove possibile, l'arco a tutto sesto, ribassato o a tre cerchi, e comunque geometrie compatibili con le aperture congrue esistenti nell'immediato contorno (stesso prospetto di comparto o prospetti di comparti dirimpettati o adiacenti).

Per la realizzazione di un portale ad arco si dovranno rispettare i rapporti dimensionali dei portali indicati con il simbolo "conservazione" [@] nelle tavole dei Profili regolatori, inoltre è tollerata la realizzazione di archivolte anche in presenza di solai più bassi del concio in chiave avendo l'accortezza di nascondere il solaio con tamponamento ligneo.

E' consentita l'apertura di ingressi carrabili in una parete, con la quale una corte interna sia chiusa verso strada, soltanto se nella stessa parete dell'unità edilizia non è presente un qualsiasi altro ingresso carrabile. Una porta, o una finestra esistente in una parete di chiusura verso strada di una corte interna, può essere ampliata in larghezza e in altezza per trasformarla in un ingresso carraio, purché non sia indicata negli elaborati del Piano particolareggiato come elemento costruttivo tipico

della tradizione, quindi non modificabile. Le nuove aperture carrabili dovranno essere armonizzate tipologicamente con quelle tradizionali preesistenti e non stravolgere nel complesso l'equilibrio urbanistico architettonico.

[A2.1; A2.2]

4.9.1 Porte autorimesse.

Sono consentite porte basculanti con le seguenti caratteristiche:

- in legno con profilo in acciaio zincato, a doghe verticali, colorazione scura, con porta pedonale laterale eventualmente dotata di sopraluce e feritoie d'aerazione;
- in lamiera d'acciaio, stampata e zincata e colorata secondo cartella allegata al Codice di pratica, o rivestita con pellicola "effetto legno" a riproduzione di essenze scure;
- in lamiera d'acciaio, zincata, con anta rivestita esternamente in legno multistrato, a doghe preferibilmente verticali di colorazione scura, l'anta mobile può essere dotata di sopraluce, feritoie d'aerazione e porta pedonale in posizione laterale.

[A2.1; A2.2]

4.10 Nuove aperture su cortili chiusi o prospettanti pareti cieche non inferiori a m. 2,50 di altezza.

E' consentita la realizzazione di nuove aperture non assoggettate all'obbligo delle distanze rispetto al fondo confinante qualora non costituiscano vere e proprie vedute, posto che affaccino in un cortiletto chiuso o il muro cieco prospettante abbia un'altezza superiore a m.2,50 e non sia quindi tecnicamente possibile *inspicere e prospicere* nella proprietà confinante.

In tal caso, l'apertura deve rispettare la distanza di almeno m.1,50 dal confine.

[PP]

Apparecchi illuminanti: vedi Punto 17.3 Linee guida per l'illuminazione pubblica

Applicabilità del Regolamento Edilizio: Vedi Art.47 delle Norme di Attuazione

Architrave monolitica in cemento armato: Vedi Punto 30.3

Arco a sesto ribassato o monocentrico: Vedi Punto 30.3

Arco a tre cerchi o policentrico: Vedi Punto 30.3

Arco a tutto sesto: Vedi Punto 30.3

Aree di sosta delle automobili: vedi Punto 47.6 f, Prescrizioni per gli spazi pubblici.

Aree di sosta delle automobili, pavimentazione: vedi FOTO Punto 47.6 f, Prescrizioni per gli spazi pubblici.

Arredo urbano: Vedi Punto 47.3 Spazi aperti, arredi urbani, segnaletica e pubblicità

Arretramenti: Vedi Punto 6. Assetto urbanistico.

5. Ascensori e montacarichi

Non sono consentiti.

[A1.1]

la realizzazione di ascensori e montacarichi può avvenire anche modificando i volumi esistenti (con o senza l'utilizzo di eventuali superfetazioni) purché non si comprometta il sistema distributivo della tipologia edilizia, le strutture portanti o le parti decorate.

[A1.2; A2.1; A2.2]

Non è mai consentito realizzare ascensori e montacarichi all'esterno dei fabbricati.

[PP]

6. Assetto urbanistico

- non sono ammessi interventi che modifichino i tracciati viari esistenti salvo quando previsto ed espressamente indicato negli elaborati del Piano particolareggiato;
- non è in genere ammesso occupare con costruzioni di qualunque tipo, anche a carattere precario, gli spazi liberi interni alle Unità edilizie conservative, salvo quando previsto ed espressamente specificato negli elaborati del Piano particolareggiato;
- è in tutti i casi fatto divieto di arretrare le costruzioni rispetto al filo stradale.

[PP]

7. Attenzione archeologica

Ogni intervento edilizio all'interno del Centro storico deve avvenire con modalità atte a garantire che non siano danneggiate eventuali tracce e/o reperti di valore storico ed archeologico.

Chiunque ritrovi oggetti che presentino interesse artistico, storico, archeologico o etnografico deve comunicarlo all'Ufficio tecnico comunale e farne immediatamente denuncia all'Autorità competente, e provvedere alla loro conservazione temporanea, nelle condizioni e nel luogo in cui essi sono stati rinvenuti, ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42

Verifica preventiva dell'interesse archeologico per le Opere pubbliche:

- la Soprintendenza ha facoltà di imporre l'esecuzione di scavi archeologici preventivi, il cui costo è sempre a valere sul finanziamento dell'opera.
- in corso d'opera, anche qualora la verifica preventiva di cui sopra non sia stata effettuata o abbia dato esito negativo e nel caso in cui nel corso dei lavori emergano beni archeologici rilevanti, la Soprintendenza ha facoltà di imporre l'esecuzione di scavi archeologici, a valere sul finanziamento dell'opera.

[PP]

Attività edilizia libera: Vedi Art.22 delle Norme di Attuazione

Atto liberatorio (PAI): Vedi Art.33 delle Norme di Attuazione

Autorimesse: vedi punto 4.9

Autorizzazione paesaggistica: Vedi Art.24 delle Norme di Attuazione

Balconi tipici della tradizione: vedi ILLUSTRAZIONE Punto 8. Balconi, ringhiere

8. Balconi, ringhiere

(Vedi anche l'Allegato "Abaco/Prontuario degli elementi costruttivi ricorrenti tradizionali, Fasc.3: Balconi).

I balconi e/o i parapetti di pregio esistenti (espressamente indicati nelle Schede delle Unità edilizie) sono soggetti a vincolo di conservazione ed è prescritta l'eliminazione degli elementi incongrui. E' ammessa la sola sostituzione degli elementi deteriorati e non recuperabili utilizzando identiche forme e materiali.

I balconi tradizionali realizzati con mensole e lastre in pietra dovranno essere anch'essi conservati. Nell'eventuale sostituzione di elementi dovranno essere impiegati i materiali e le finiture di superficie della medesima fattura e materiale. Nel caso di strutture portanti tradizionali realizzate in ferro battuto, queste dovranno essere conservate o, se necessario, sostituite con altre della medesima fattura e materiale.

Nel caso la struttura portante/portata sia realizzata con soletta in muratura, è prescritta l'intonacatura a civile di tutte le parti, intradosso compreso; è in ogni caso vietato l'utilizzo di cemento armato a vista.

I parapetti saranno realizzati con profilati di ferro piatti, tondi e quadri, secondo i tipi tradizionali.

La pavimentazione dei balconi deve essere coerente per tipo, materiali e colori con i caratteri dell'edificio e del tipo tradizionale.

[A1]

E' vietata la copertura o la chiusura, con qualunque tipo di materiale, dei balconi esistenti.

Eventuali nuovi balconi sono sempre ammessi alle seguenti condizioni:

- siano finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria;
- non pregiudichino la composizione originaria di facciata;
- siano realizzati con i materiali e le tipologie della tradizione costruttiva;
- siano realizzati secondo i rapporti dimensionali caratteristici dell'architettura tradizionale

Se espressamente indicato nelle Schede delle Unità edilizie e nei profili regolatori di Piano, è consentita la costruzione di balconi esterni, anche negli edifici prospicienti su spazi pubblici, purché siano collocati ad una distanza, fra il punto più basso di questi e l'eventuale marciapiede rialzato non inferiore a m. 3,50; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,00 dalla quota stradale.

Essi dovranno essere unici per ogni apertura e le dimensioni dovranno essere tali da consentire la totale apertura delle ante di eventuali persiane.

I parapetti devono avere un'altezza non inferiore ai cm 100 dal piano finito del pavimento e dovranno essere realizzati esclusivamente in ferro lavorato o in ghisa con disegno e stile ricorrenti.

Il piano di calpestio dovrà preferibilmente essere realizzato con una lastra monolitica di pietra o marmo sostenuta da supporti in ferro lavorato, o elementi lapidei o prefabbricati cementizi decorati secondo i tipi ricorrenti; è ammesso l'uso di solette in calcestruzzo armato, in tutti i casi lo spessore deve essere consono a quello della cornice marcapiano (se esistente) e strutturalmente modanato come questa, diversamente non dovrà mai superare i 15 cm.

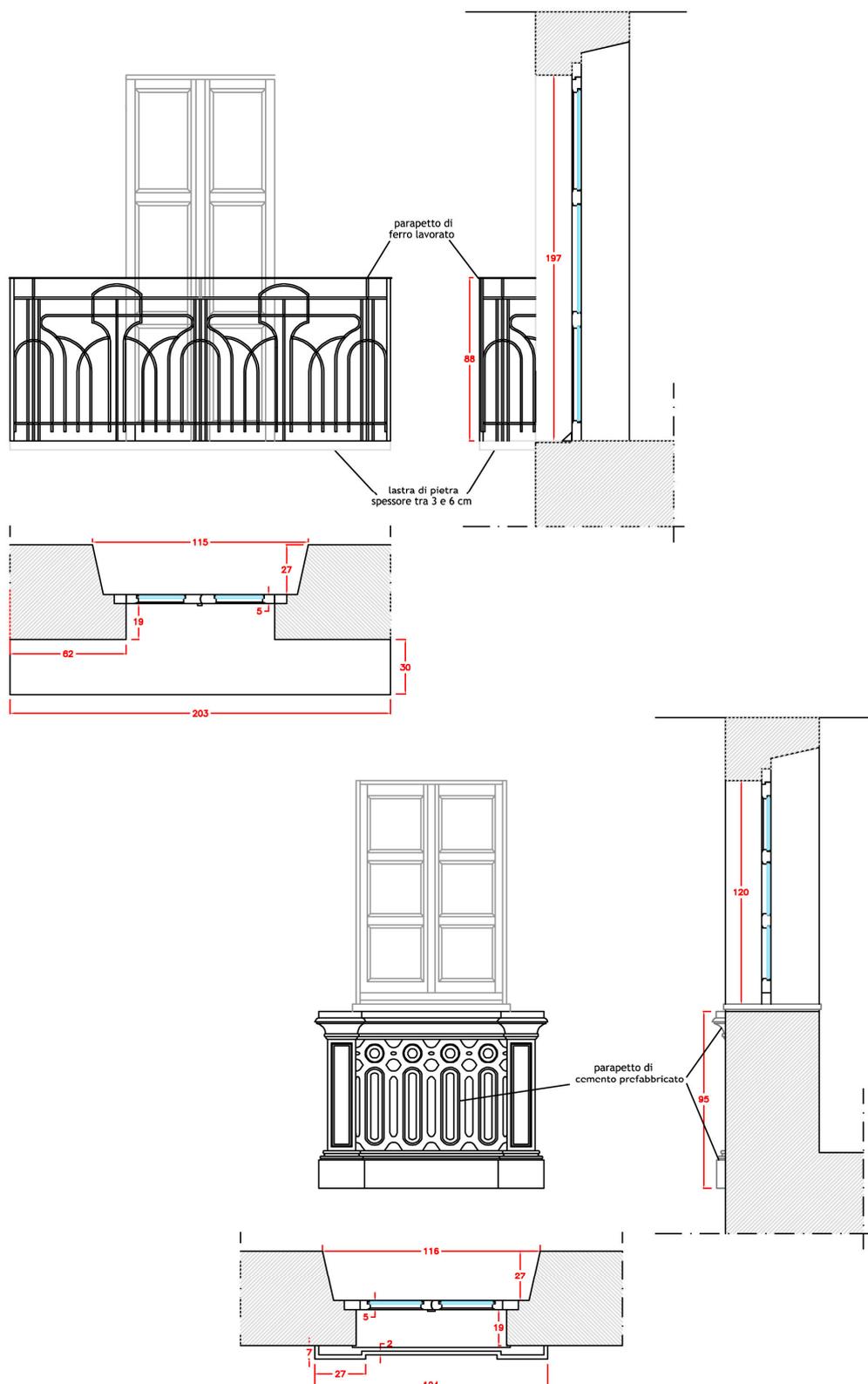
Sono vietati i balconi rientrati dal filo dell'edificio sui prospetti esposti su pubblica via o comunque visibili da pubbliche vie.

Sono ammessi tutti i tipi di balconi tradizionali.

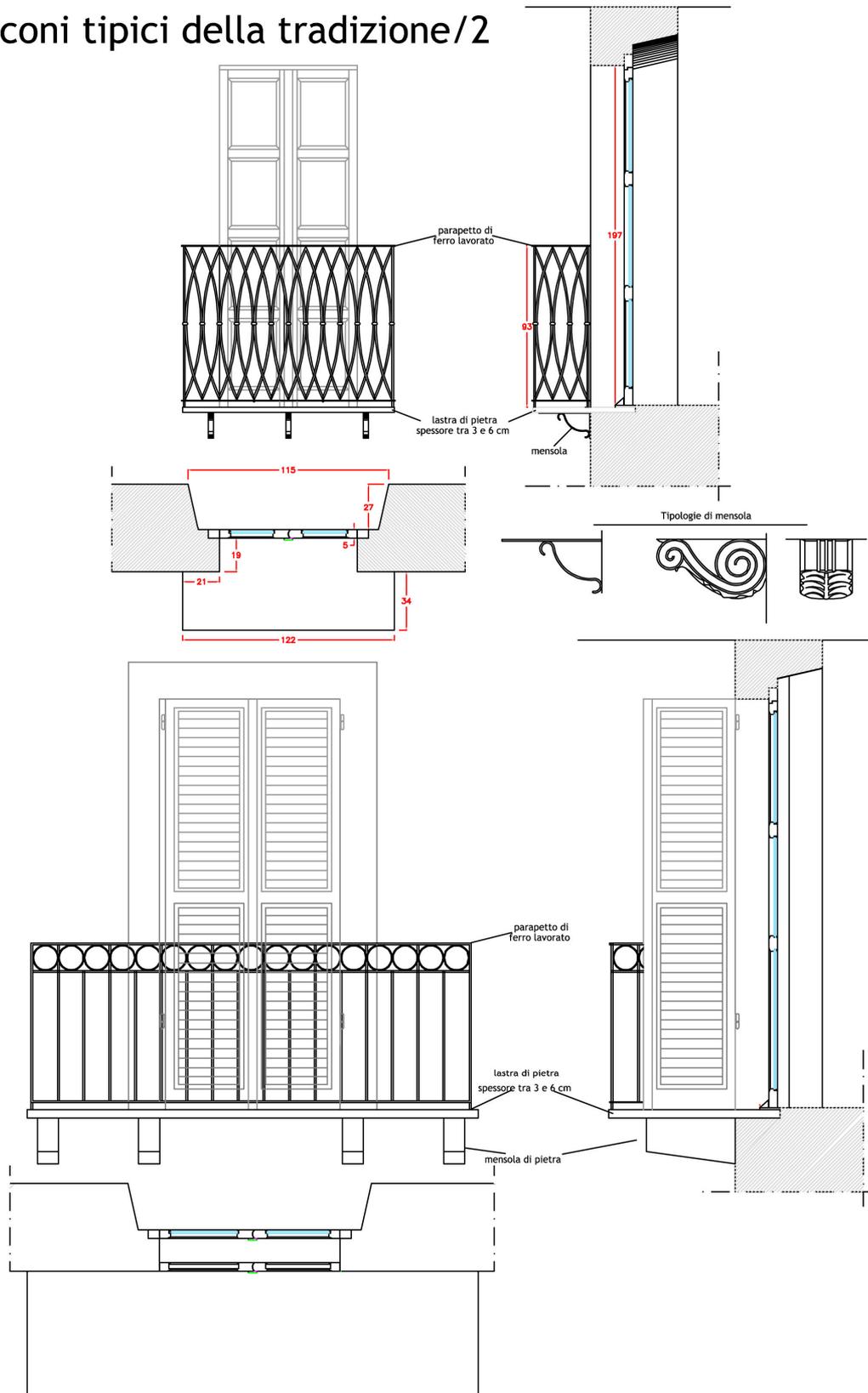
Sono ammesse nuove ringhiere in ferro e ferro battuto, su specifica autorizzazione dell'amministrazione comunale.

[PP]

Balconi tipici della tradizione/1



Balconi tipici della tradizione/2



E' vietato l'utilizzo di profilati a U, Z, di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliati, di materiali trasparenti, di acciaio inox, alluminio e in genere di tutti i materiali metallici diversi dal ferro verniciato.

Le colorazioni ammesse per le ringhiere sono solo quelle previste nella cartella dei colori di cui al Punto 9 successivo.

Sono vietate le ringhiere in alluminio.

Sono vietate le solette dei balconi con finitura in cls a vista e le solette in c.a. anche se tinteggiate.

In nessun caso è consentita la creazione di balconi ad incasso o di volumi aggettanti ottenuta con l'arretramento o la sporgenza delle murature perimetrali rispetto al filo murario esistente o prescritto nel planivolumetrico di progetto.

[PP]

E' ammessa la sostituzione delle ringhiere con parapetti in muratura purchè di disegno adeguato al resto della facciata.

Le ringhiere degli esistenti balconi a servizio di più aperture dovranno essere sostituite da parapetti in muratura, eventualmente con ridotte aperture "a giorno con ringhiera".

Per la congruità estetica dei nuovi parapetti potrà essere sentito il progettista del Piano particolareggiato, sarà comunque necessaria l'Autorizzazione paesaggistica.

[A21; A2.2]

Barriere architettoniche: vedi Punto 47.7 Superamento delle barriere architettoniche.

Beni paesaggistici o identitari: Vedi Art.14 delle Norme di Attuazione

9. Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori

(Vedi anche l'Allegato "Abaco/Prontuario degli elementi costruttivi ricorrenti tradizionali, Fasc.2: Comignoli).

Ogni canna fumaria o di esalazione in genere, presente negli organismi edilizi dovrà essere contenuta nell'altezza massima di m. 2,00 comprensiva del cappello rompifumo.

Dovranno avere caratteristiche dimensionali ed estetico formali tradizionali, saranno intonacate e tinteggiate in analogia al fabbricato principale.

Le canne fumarie, in caso di nuovo posizionamento, devono essere collocate ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio.

Quando non sia possibile realizzarle internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete retrostante dell'edificio o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.

Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo con il minor impatto visivo possibile.

La canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.

Canne fumarie costituite da condotti in acciaio od altro materiale nonchè con caratteri costruttivi difforni da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno tollerate nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto invisibili dall'esterno.

Per tutti i comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, è obbligatorio il restauro.

Nei casi nei quali è possibile documentare un grave stato di degrado, è consentita la ricostruzione conservando le forme precedenti, purchè di tipo tradizionale ed impiegando le stesse tecniche costruttive.

Eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentite, previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e soprattutto in relazione alle esigenze di tutela ambientale.

Per la costruzione di nuovi comignoli e nel caso di nuovi posizionamenti è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali che sappiano riallacciarsi al messaggio formale e materico-cromatico del tempo.

A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con elementi di copertura in cotto (prevalentemente coppi) posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici della tradizione rurale.

I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli. Se non protetti da coppi speciali, potranno sporgere dal manto di copertura solo se rivestiti in lamiera di rame ossidato, mentre non è ammesso l'alluminio color rame.

Ogni qual volta venga presentata domanda per il restauro o la ristrutturazione globale di facciata o della copertura sarà obbligatoria l'eliminazione dei comignoli e torrini incongrui.

Nelle canne fumarie sono consentiti i cappelli girevoli o antivento in rame, sono vietati quelli in acciaio inox e in lamiera zincata.

[PP]

Caratteri della Conservazione e della Riqualficazione nel Recupero urbano: Vedi paragrafo 6 della Relazione urbanistica

Caratteristiche del Piano particolareggiato: Vedi paragrafo 3 della Relazione urbanistica

Caratterizzazione delle Unità edilizie: Vedi Art.7, c.8 delle Norme di Attuazione, paragrafo 5.3.4 della Relazione urbanistica

Categorie di intervento edilizio: Vedi Art.9-9a delle Norme di Attuazione

Categorie di intervento edilizio: Schema comparativo classificazioni del Piano particolareggiato con il D.P.R. n.380/2001

Categorie di intervento edilizio ex PP			Definizione degli interventi edilizi (Art.3 D.P.R. 380/2001; L. 164/2014)
1	MO	Manutenzione ordinaria	1a) Manutenzione ordinaria
2	MS	Manutenzione straordinaria	1b) Manutenzione straordinaria
3.1	R1	Restauro	1c) Restauro e risanamento conservativo 1c) Restauro Art.2, punto 3 LR n.19/2013
3.2	R2	Risanamento conservativo	1c) Restauro e risanamento conservativo
4.1	RE1	Ristrutturazione parziale	Piano Paesaggistico Regionale, Norme tecniche di attuazione: Art.52, comma 1, lettera a.: Ristrutturazione edilizia interna. Art.30, punto 9 della L.R. n.8/2015 Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
4.2	RE2	Ristrutturazione edilizia generale	1d) Ristrutturazione edilizia
4.3	RE3	Ristrutturazione edilizia integrale	1d) Ristrutturazione edilizia
5.1	AT	Addizione tipologica (per gli organismi "storici")	1 e.1) Nuova costruzione
5.1	A	Ampliamento (edifici privi di caratteristiche tradizionali)	1 e.1) Nuova costruzione
5.2	SR	Sostituzione edilizia con ripristino tipologico	1 e.1) Nuova costruzione
5.3	NC	Nuova costruzione secondo abaco tipologico	1 e.1) Nuova costruzione

Classi di intervento edilizio: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione

10. Colori

Fermo restando che in linea di principio si dovrà cercare di riproporre le coloriture originarie degli edifici, con opportune indagini che ne attestino le caratteristiche, in assenza di uno specifico Piano del colore di dettaglio, le tinte ammesse sono quelle indicate nella cartella colori e nella Tavola degli accostamenti allegate, che fissano unicamente gli accoppiamenti tra colore del fondo e colore dei rilievi (cornici, paraste, marcapiani, basamenti, bugnati), e colori degli infissi e serramenti.

S 1	R, Z 2	R 3	F 4	S 5	S 6	S 7
Z 8	Z 9	F 10	F 11	F 12	R 13	F 14
S 15	R, Z 16	S 17	F, R, Z 18	F, R 19	F 20	F 21
S 22	R 23	F, R 24	F, R, Z 25	R 26	R 27	F 28
Z, S 29	R, Z 30	Z, S 31	R 32	F 33	F, R 34	R 35
S 36	S 37	F 38	F 39	F 40	F 41	F 42
S 43	F 44	F 45	F, 46	F, R 47	F 48	F 49

F = Fondo Facciata - R = Rilievi - Z = Zoccolature - S = Smalti

Le tinte sono individuate da un numero e da lettere che rappresentano rispettivamente:

F = fondo della facciata, da utilizzarsi su tutte le fronti pubbliche e private, privilegiando per le nuove coloriture di edifici in muratura, le tinte a base di calce e/o minerali;

R = rilievi, sono tutti gli elementi architettonici di decoro che sporgono dal filo della facciata (ad esempio marcapiani, lesene, modanature ecc.);

Z = zoccolature, sono gli elementi decorativi di protezione situati alla base delle facciate, spesso costituite da rivestimenti in pietra;

S = smalti, sono tutte le tinte da utilizzarsi per gli elementi in ferro e legno presenti sulle facciate: ringhiere, inferriate, infissi ecc.

Chi esegue una tinteggiatura della facciata esterna del fabbricato, dovrà fare riferimento per le tinte della Cartella precedente ed alla seguente Tavola degli Accostamenti.

Tavola degli Accostamenti			
Facciata	Zoccolatura	Smalti	Rilievi
4	8	31	24
10	18	31	34
11	18	15	26
12	18	31	27
14	29	6	25
14	8	36	25
18	30	29	32
19	31	37	35
20	30	5	25
21	2	36	35
24	30	36	15
25	16	22	19
28	8	7	34
33	9	15	18
34	31	15	19
38	9	5	47
38	29	6	23
39	16	17	19
40	19	31	18
41	16	22	24
41	16	37	25
42	18	6	31
44	25	29	30
44	29	7	30
45	2	7	23
45	2	5	23
46	9	5	23
47	8	34	1
48	30	43	35
48	9	37	24
49	2	29	30
49	29	6	13

Qualora volesse eseguire una diversa composizione di tinte o una diversa tonalità di colore, dovrà allegare nei modelli di domanda oltre alla firma di un progettista abilitato, anche una relazione tecnica per spiegare i motivi della propria scelta.

Qualora dovesse venire successivamente predisposto dall'amministrazione un Piano del colore, le specifiche relative alle coloriture consentite (sigle) per i prospetti e gli infissi, l'amministrazione comunale dovrà provvedere al loro inserimento nelle apposite caselle delle Schede delle Unità edilizie.

Nel caso di rinvenimento di tracce di colore originario è consentito il recupero di tale tinta, anche se non compresa nella cartella colori.

E' consentita la riproposizione dei colori documentatamente originari, ancorchè non compresi nella cartella dei colori, sulla base della dichiarazione asseverata di un tecnico che ne comprovi l'uso.

Il colore scelto per la rifinitura, dovrà essere riferito alla valutazione globale dei colori e dei toni del tratto di strada nel quale è inserito l'edificio, con esclusione delle costruzioni recenti e dissonanti e delle ritinteggiature effettuate negli ultimi anni con coloriture differenti dalle preesistenti.

Le colorazioni delle facciate su strada, o comunque visibili dall'esterno del lotto di pertinenza, vanno concordate con l'Ufficio tecnico previa campionatura eseguita in loco con provini di una superficie non inferiore a 2 mq ciascuno.

La scelta della gamma cromatica è subordinata alla percezione della tonalità dominante nella sottozona di appartenenza; (colori caldi e terrosi con l'uso di tonalità tenue per i muri e ancor più per gli elementi architettonici di decorazione e di tonalità più intense per gli elementi di dettaglio: porte, persiane, finestre, balaustre, ringhiere e simili).

Ai colori degli intonaci di facciata dovranno essere abbinati i colori degli smalti dei serramenti e delle opere in legno in genere (con esclusione dei passafuori in legno delle orditure di copertura che saranno trattati con vernici impregnanti o comunque con vena a vista) ed i colori degli smalti di cancellate, ringhiere e delle opere in ferro in genere.

Gli infissi esterni dovranno essere colorati con gamme cromatiche armonizzate con i colori di fondo dominanti.

Non è ammesso l'uso di tinte riflettenti o eccessivamente brillanti, i materiali dovranno inoltre essere del tipo traspirante e leggermente opacizzate.

Non sono ammesse divisioni colorimetriche di facciate che hanno una unitarietà formale e tipologica anche se queste definiscono diverse proprietà.

Sono vietati tutti i sistemi di tinteggiatura con legante acrilico o plastico o qualsiasi altro genere di tinte impermeabili che non permettono la traspirazione del muro.

E' altresì vietata la finitura del tipo "graffiato", a "buccia d'arancia", spugnata e similari.

E' proibito l'uso del colore bianco se non come decorazione complementare (fasce marcapiano, lesene, cornici delle aperture, etc.).

In ogni caso si dovrà evitare di mettere in risalto l'edificio rispetto a quelli circostanti, e operare invece in modo da "*mimetizzarlo*" nell'ambiente urbano.

Il piano dei colori di tutte le componenti dell'organismo andrà dettagliatamente indicato al pari del materiale, nella documentazione da allegare all'atto della richiesta dell'autorizzazione degli stessi lavori.

La tinteggiatura deve essere eseguita uniformemente, e nello stesso tempo evitando tinteggiature parziali, anche se queste corrispondono alle singole proprietà.

Posto che la soluzione per la tinteggiatura degli edifici è senz'altro legata alle condizioni del supporto ed alle condizioni ambientali che su di esso influiscono, per Segariu si suggerisce una duplice soluzione.

- Poiché l'ambiente esterno non è particolarmente aggressivo (per condizioni climatiche e non eccessivo livello di inquinamento atmosferico), per le facciate di rilevanza architettonica/tradizionale, con murature in terra cruda e intonaco di calce, in cui il supporto non sia stato già compromesso da precedente tinteggiatura a legante polimerico che ne ostacolerebbe l'adesione, viene indicato l'uso di tinte a calce, il più possibile simili a quelle tradizionali.
- Per tutte le altre facciate, con supporto murale non "compromesso", è consigliato l'uso di tinte semitrasparenti ai silicati.

E' prescritta, per le Unità delle sottozone A1, la conservazione degli intonaci o dei materiali esistenti purchè incontrovertibilmente originali; in questi casi l'eventuale sostituzione in ripristino è subordinata alla dimostrazione delle condizioni di irrecuperabilità dei manufatti con opere di consolidamento e restauro, oppure alla dimostrazione di incompatibilità tra il rivestimento e il supporto murario sottostante; le eventuali integrazioni andranno realizzate con materiali e tecniche analoghe o compatibili a quelli degli intonaci conservati.

Per le murature in ladiri è prescritto il ripristino degli originari intonaci di calce, qualora questi siano stati sostituiti o rabberciati da intonaci a base cementizia. L'applicazione di tinte a base calce è infatti incompatibile con il supporto cementizio, così come le tinte ai silicati non sono indicate per l'applicazione su supporti a base calce.

Per le murature in laterizi o blocchetti di cls è invece preferibile l'impiego degli intonaci cementizi e la successiva tinteggiatura ai silicati.

Si dovranno tenere in considerazione in particolare:

- la colorazione delle facciate contigue. I prospetti di edifici adiacenti devono avere colori diversificati in particolare quando questi presentano spiccata differenza nelle proporzioni e nella partizione della facciata;
- le variazioni di colore e/o di tono della facciata. Le colorazioni policrome non devono pregiudicare l'unità formale e tipologica del prospetto;
- le facciate prive di elementi architettonici e decorativi devono generalmente prevedere una colorazione monocroma, ad esclusione dell'attacco a terra (zoccolatura), delle cornici delle finestre e del cornicione;
- gli edifici che possiedono elementi architettonici di rilievo possono essere trattati con colorazioni policrome: in questo caso basamenti, lesene, cornici, fasce, ed altri elementi decorativi possono differenziarsi nel colore;
- la superficie da tinteggiare deve essere limitata alle superfici intonacate: mattoni, terrecotte e pietre, in quanto dotate di un colore proprio, non vanno tinteggiate, per queste parti si dovrà provvedere con opportune operazioni di pulitura e lavaggio.
- Non è consentito ridurre a faccia vista anche parzialmente edifici tradizionalmente intonacati.
- Sono vietate le tinteggiature parziali degli edifici;
- L'uso del faccia vista (mattone e/o pietra) non è consentito. Sono tollerate finiture a faccia vista con giunti di cemento solo se già esistenti e se non necessitano di interventi di manutenzione. Negli altri casi si prescrive il ripristino della stilatura profonda dei giunti con malte a base di calce, o la intonacatura completa.

Le coloriture delle facciate vanno eseguite con tecniche compatibili con l'intonaco. La tinteggiatura a base di prodotti sintetici è da impiegarsi esclusivamente sulle facciate di quegli edifici che per linguaggio architettonico di recente costruzione, presentano superfici cementizie compatibili con la tecnica pittorica. In questi casi si avrà comunque cura di cercare una resa pittorica compatibile con l'immagine tradizionale del Centro Storico.

Pur privilegiando il recupero del colore originale, la colorazione degli infissi di porte e portoni può diversificarsi da quella degli infissi dei piani superiori.

[PP]

Compatibilità idraulica: Vedi Art.28 delle Norme di Attuazione

Completamento: Vedi Punto c) del paragrafo 6.1 della Relazione urbanistica

Comunicazione inizio lavori: Vedi Art.22 delle Norme di Attuazione

Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA): vedi paragrafo 12 della Relazione urbanistica

Comunicazione inizio lavori semplice (CIL): vedi paragrafo 12 della Relazione urbanistica

11. Conduittus (ambitus / scaba pe' domu)

le fasce di servitù per la raccolta e lo scolo delle acque meteoriche esistenti nei confini delle unità edilizie devono essere conservate.

[PP]

Conservazione: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione; punto a) paragrafo 6.1 della Relazione urbanistica.

Consolidamento: Vedi Art.11, c.5 delle Norme di Attuazione

Consumi idrici: Vedi Art.17 delle Norme di Attuazione

Contenimento dei consumi idrici: Vedi Art.17 delle Norme di Attuazione

Contenuti morfologico-progettuali del Piano particolareggiato: Vedi paragrafo 7 Relazione urbanistica

12.0 Coperture

12.1 Coperture dei fabbricati

(Vedi anche l'Allegato "Abaco/Prontuario degli elementi costruttivi ricorrenti tradizionali, Fasc.2: Coperture).

Per tutti gli edifici del Centro storico il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre la tipologia esistente, se compatibile con la tradizione storica locale.

Salvo diversa prescrizione contenuta nella Scheda dell'unità edilizia o nella carta dei tetti di progetto, tutti i fabbricati dovranno essere coperti con strutture a falda inclinata.

Non è ammessa la copertura piana o a terrazza, se non con l'eccezione prevista nel seguito per i pannelli fotovoltaici, o quando si tratti di edifici premoderni il cui progetto comprendeva tale copertura.

Sopra i tetti piani esistenti dovrà essere sovrapposto il tetto a due falde con pendenza armonizzata con quella degli edifici adiacenti e con manto di copertura in tegole curve.

La pendenza delle falde dovrà essere compresa tra il 30% ed il 35%.

Le strutture dei tetti devono avere unica linea di colmo ed il profilo trasversale deve avere andamento continuo (senza cartelle).

Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi esistenti. E' ammesso l'uso di nuovi coppi, ad integrazione di quelli non recuperabili, purchè in posizione di canale.

Negli edifici della sottozona A1.1 è fatto obbligo di utilizzare materiale di recupero locale. Nel caso di tetti a falde con manto in tegole, queste vanno conservate previa rimozione, verifica di consistenza e qualità, e successivo rimontaggio in sito, valutando, ove necessario e opportuno, l'integrazione delle parti mancanti o da sostituire, con elementi aventi le stesse caratteristiche tecniche e dimensionali, e avendo cura di impiegare le tegole nuove "**di canale**", privilegiando il reimpiego di quelle di recupero nella disposizione a coppo.

Nei profili laterali non è ammessa la sporgenza del solaio di copertura, mentre è ammesso il proseguimento dell'orditura portante su tutti i lati se realizzata con tecniche e materiali tradizionali (arcarecci in legno, passafuori, tavolato in legno).

I fabbricati principali (quelli residenziali) devono avere copertura a doppio spiovente, sia che abbiano il corpo semplice che quello doppio. Non sono ammesse variazioni delle pendenze delle falde dei tetti rispetto a quella preesistente, nel caso di demolizione e ricostruzione. Negli edifici ad angolo o di testata è ammessa la soluzione a padiglione.

E' consentita la falda unica nei fabbricati principali solo in caso di costruzione in aderenza con altre proprietà che non consenta un normale deflusso delle acque meteoriche.

Gli annessi prospicienti le strade possono avere copertura ad uno o due spioventi (si usa la doppia falda per le dimensioni superiori ai 4 m.) mentre quelli addossati ai confini devono avere preferibilmente copertura ad un solo spiovente, con pendenza all'interno della corte.

Le tettoie d'ingresso alle corti dovranno essere realizzate prevalentemente ad uno spiovente con pendenza verso l'interno, salvo i casi in cui la dimensione in profondità suggerisca l'uso più razionale della doppia falda (anche asimmetrica).

Sulle falde di copertura non è consentita la costruzione di abbaini né di terrazze "**a tasca**".

L'aerazione e l'illuminazione dei sottotetti potranno essere ottenute con l'inserimento di lucernari tipo "**Velux**" solo se completamente incassati nello spessore della copertura e purché non sporgenti dal filo esterno della stessa, e a condizione che i sottotetti siano abitabili.

Al fine del rispetto dei rapporti aeroilluminanti, ai lucernari sarà computata una superficie pari a 1,5 volte l'area reale. La misura della proiezione orizzontale effettiva di tali aperture non deve essere superiore a 1/25 della superficie dei sottotetti, e ciascuna apertura non deve superare la superficie effettiva di mq 1,00.

Al fine di sottrarre alla vista e contenere materiali e corpi che, anche se necessari, deteriorano l'aspetto complessivo del Centro, quali depositi d'acqua, impianti di condizionamento etc., nella realizzazione delle coperture degli annessi e dei portali coperti, soprattutto quando si tratta di interventi di adeguamento formale, è consentito, per superfici massime di 6,00 mq. realizzare la sopraelevazione della falda di copertura per un'altezza di cm.80, calcolata dall'estradosso del solaio fino all'intradosso della copertura sul filo di gronda. Tale volume, da considerarsi tecnico, è escluso dal calcolo dell'indice fondiario.

Le coperture degli edifici del tipo tradizionale con sistema di travi portanti, capriate e correnti di legno dovranno essere mantenute. La sostituzione di tali elementi, qualora documentatamente

inevitabile, avverrà con elementi analoghi a quelli esistenti (nella forma, materiali e nelle giunture) adeguando il dimensionamento e i collegamenti alle vigenti disposizioni in materia di statica.

Nei sottotetti abitabili dovrà essere garantito un rapporto pari ad almeno 1/16 tra la superficie delle aperture esterne e la superficie utile degli stessi locali.

[PP]

12.2 Orditure dei tetti

E' prescritto il mantenimento delle orditure originarie in legno primarie e secondarie dei tetti ed è vietato sostituirle con altre di diversa forma o materiale;

qualora necessiti procedere al rifacimento per ragioni statiche e/o di vetustà, le travi e capriate dei tetti in legno dovranno essere ricostruite con analoghi materiali, conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale.

Le limitazioni precedenti non si applicano nel caso di strutture già oggetto di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto (falde in laterocemento); in questi casi viene indicata la sostituzione delle parti di strutture a vista, delle orditure secondarie e dei manti di copertura incongrui, prescrizioni necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura esterna più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

L'utilizzo di strutture in cemento armato è tollerato unicamente per gli eventuali interventi di consolidamento strutturale quali cordoli perimetrali e/o di coronamento purchè non lasciati a vista e realizzati sempre con cassaforma a perdere in laterizio intonacato.

12.3.1 Tettoie e coperture precarie all'interno di spazi aperti

Definizione di tettoia: struttura intelaiata poggiate su pilastri, coperta con struttura rigida e aperta su due o più lati.

Le tettoie esistenti se "non autorizzate" o "non condonate" e si configurano come superfetazioni deturpanti debbono essere demolite; il sito dovrà essere ripristinato nel suo stato precedente la costruzione della tettoia.

Per le tettoie autorizzate o condonate, individuate come organiche alla tipologia è consentito un intervento di finitura che preveda la chiusura perimetrale della costruzione solo se prevista dalla richiesta di condono inoltrata.

E' obbligatorio in questo caso l'utilizzo del legno e ferro per i supporti verticali; le coperture debbono essere realizzate in coppi con gronde e discendenti in rame.

Il Piano può prevedere il ripristino tipologico di tettoie originariamente esistenti e successivamente scomparse per crollo o demolizione, da realizzare con le tecniche e i materiali costruttivi tradizionali.

Il Piano può prevedere nuove tettoie, originariamente non esistenti, da realizzare con le tecniche e i materiali costruttivi tradizionali.

[PP]

12.3.2 Tettoie, pergolati e coperture sui terrazzi.

Nelle terrazze degli edifici realizzati successivamente al 1950, classificati A2.1 e A2.2, con profondità superiore a mt 1,50, sono consentite con Permesso di costruire le strutture di arredo, installate su pareti esterne dell'unità immobiliare di cui è ad esclusivo servizio, costituite da struttura leggera e rimovibili, caratterizzate da elementi in metallo o in legno di esigua sezione, coperte da telo anche retrattile, stuoie in canna o bambù o materiale in pellicola trasparente, priva di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere, costituite da elementi leggeri, assemblati tra loro, tali da rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio e non demolizione – dal momento che queste opere – non configurano né un aumento del volume e della superficie coperta, né la creazione o

modificazione di un organismo edilizio, né l'alterazione del prospetto o della sagoma dell'edificio cui è connessa, in ragione della sua inidoneità a modificare la destinazione d'uso degli spazi esterni interessati, della sua facile e completa rimovibilità, dell'assenza di tamponature verticali.

[A2.1, A2.2]

12.3.3 Tettoie e porticati addossati.

Nei cortili interni degli edifici realizzati successivamente al 1950, classificati A2.1 e A2.2, nel rispetto degli Indici di copertura indicati nelle Schede, è consentito realizzare porticati e tettoie addossate costituite da strutture leggere e rimovibili con le caratteristiche di cui al punto precedente. E' richiesto il Permesso di costruire.

[A2.1, A2.2]

12.3.3 Pensiline.

Nei cortili interni degli edifici realizzati successivamente al 1950, classificati A2.1 e A2.2, è consentito realizzare pensiline di protezione dalle acque meteoriche delle finestre e degli ingressi, costituite da strutture fisse in muratura e copertura in tegole le prime e in legno e copertura in tegole le seconde. La profondità massima in proiezione verticale delle pensiline a protezione delle finestre non dovrà superare i 60 cm, mentre per gli ingressi è consentita una profondità fino a 150 cm. E' richiesto il Permesso di costruire.

[A2.1, A2.2]

12.4 Tetti ventilati

In assenza di camera d'aria **fra la struttura di copertura e i vani abitabili** è consigliata la realizzazione dei tetti ventilati, sia nelle nuove costruzioni che nel rifacimento delle coperture esistenti di tipo tradizionale.

Il tetto ventilato rappresenta infatti per l'edilizia storico tradizionale una delle soluzioni di copertura più appropriate. Oltre a risolvere il problema più immediato riguardante la protezione dagli agenti atmosferici e la capacità di protezione termica e acustica, questo tipo di copertura garantisce, con un contenuto aumento dei costi di realizzazione, una adeguata traspirabilità, un controllo termico efficace all'interno dell'edificio, favorendo un clima costante.

Il tetto ventilato si realizza creando una lama d'aria tra il manto di copertura in tegole e l'isolamento sottostante, così da consentire che il surriscaldamento della superficie esterna della tegola possa innescare un moto ascendente dell'aria nell'intercapedine che salirà verso il colmo aspirando aria dalla gronda. In Sardegna la temperatura esterna del manto di laterizio può raggiungere infatti valori dai 70 ai 100°C in estate, temperatura che normalmente le strutture monolitiche in cemento armato trasmettono direttamente al vano sottostante. L'intercapedine d'aria consente invece di diminuire la quantità di calore trasmesso dalle tegole alla sottostante struttura, sia per effetto della ventilazione, sia per il fatto che la tegola non si trova a diretto contatto con la coibentazione.

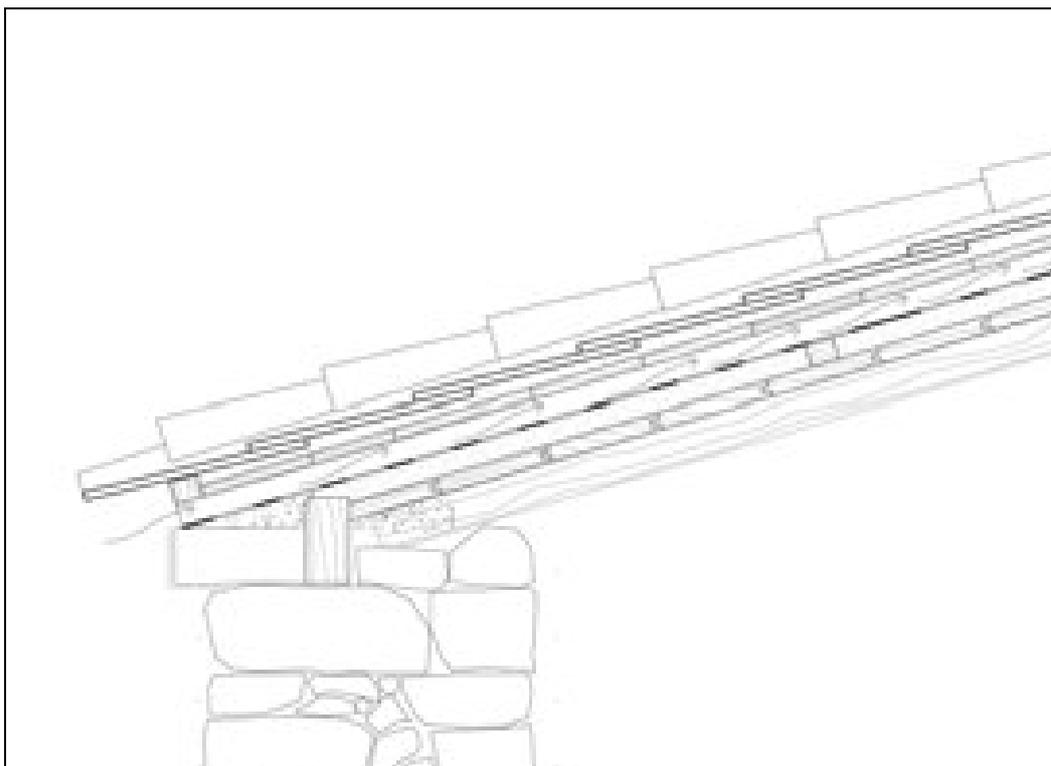
La struttura va realizzata preferibilmente in legno, materiale che garantisce una buona coesistenza, per le sue capacità intrinseche di dilatazione, con la pietra ed i materiali "naturali". La coibentazione, necessaria a controllare il comfort all'interno dell'edificio anche nei mesi invernali, verrà opportunamente scelta in modo da non contrastare con il carattere naturale degli altri materiali utilizzati.

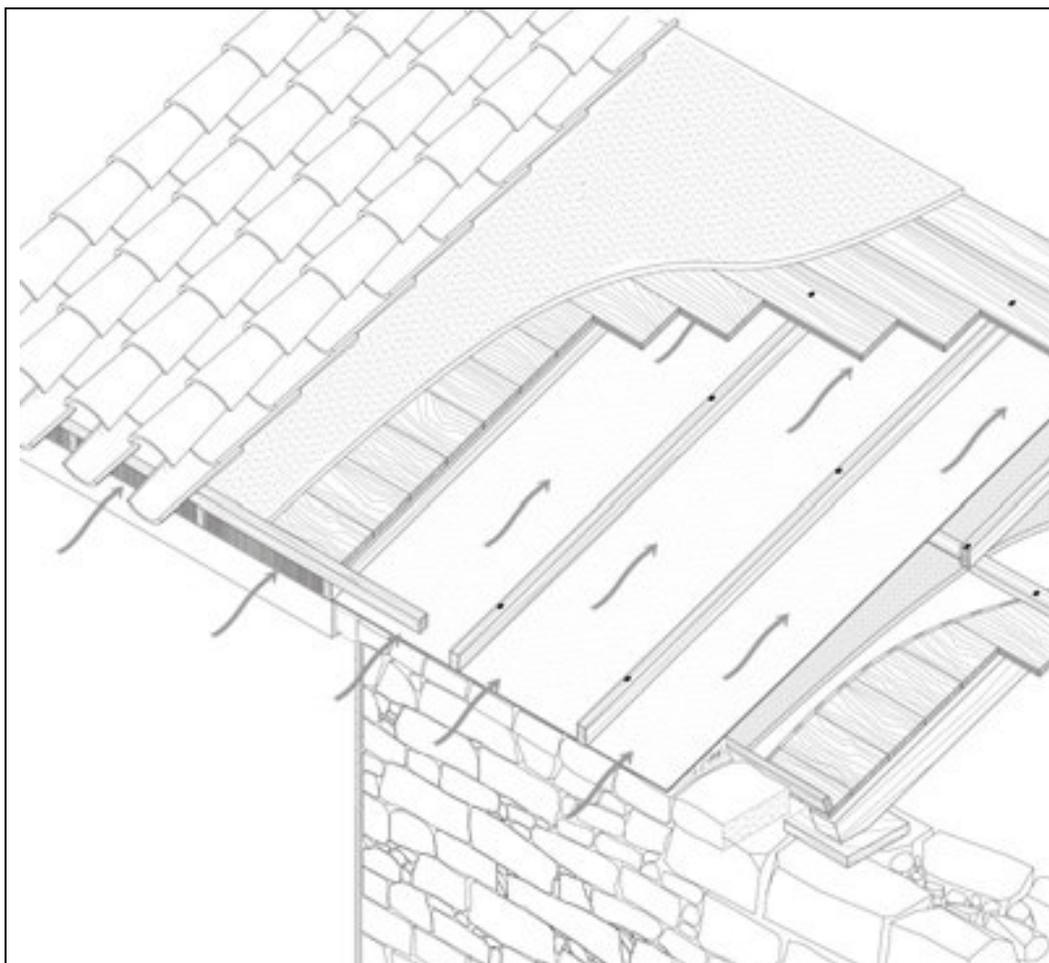
Lana di pecora, pannelli di sughero, sughero granulare, cellulosa, fibra di legno, di cocco, terra-paglia ecc. sono alcune dei prodotti consigliati.

La struttura verrà realizzata con successivi strati, come indicato di seguito e semplificato nell'illustrazione tratta dal volume "Architettura in terra cruda dei Campidani, del Cixerri e del Sarrabus, Vol.I,1 dei Manuali del recupero dei Centri storici della Sardegna, pagg. 326, 327":

- Struttura portante in legno
- Tavolato (2-3 cm.)

- Protezione antipolvere/vento (guaina, carta di pura cellulosa impregnata di resine o altri materiali resistenti all'acqua ma permeabili all'aria)
- Listoni legno (spessore 5-12 cm), corrispondenti allo spessore dello strato isolante
- Coibentazione (pannelli di sughero, sughero granulare, cellulosa, fibra di legno, di cocco, terrapaglia, lana di pecora....)
- Tavolato (2 cm)
- Filettatura distanziatrice (listelli posizionati a distanza dipendente dall'inclinazione e dalla lunghezza della falda)
- Tavolato (2 cm)
- Allettamento (malta di calce)
- Coppo





[PP]

13. Cornici, cornicioni, marcapiani, soglie e riquadrature

(Vedi anche l'Allegato "Abaco/Prontuario degli elementi costruttivi ricorrenti tradizionali, Fasc.9: Coronamenti).

E' prescritta la non modificabilità delle cornici d'epoca, quelle mancanti vanno riprodotte identiche agli originali.

Non è ammesso l'inserimento di cornici in gesso o in mattoni a vista non rispondenti alle caratteristiche tradizionali o non conformi a quanto riportato nei Manuali del recupero della RAS; quelle esistenti, anche se a suo tempo formalmente autorizzate, andranno rimosse e conformate alle caratteristiche tradizionali.

[A1.1; A1.2; A2.1]

La realizzazione di cornici sia per aperture nuove che esistenti è generalmente sconsigliata.

Sono eccezionalmente ammesse solo nel caso che siano elemento di riordino della facciata. In tal caso devono avere caratteristiche e dimensioni riconducibili alle tipologie tradizionali esistenti storicamente documentate.

Le cornici devono essere saldamente fissate alla struttura muraria, e non devono costituire motivo di disturbo o di pericolo per i passanti.

Non è mai ammessa l'apposizione di cornici posticce o di falsi bugnati negli stipiti nei portali esistenti.

Le cornici possono sporgere di max 3 cm.

La larghezza massima consentita è di 20 cm.

[PP]

I cornicioni devono essere realizzati con l'uso dei mattoni intonacati, con le fattezze tipiche tradizionali che seguano le regole compositive dei cornicioni storici del luogo, con una sporgenza massima di 30 cm.

Non sono consentiti i cornicioni realizzati in c.a. con cassaforme modanate in polistirolo.

La cornice marcapiano svolge la funzione di marcare esternamente la separazione interna tra diversi piani di un edificio. Si può presentare in genere in due punti: al livello del calpestio o al livello dei parapetti delle finestre (marcadavanzale). In alcuni casi poi sono presenti cornici a entrambi i livelli, magari unite in una fascia.

La cornice marcapiano segue in genere la decorazione esterna complessiva dell'edificio, magari nello stesso colore delle eventuali cornici delle finestre o dei portali, o in materiali appositamente scelti per contrastare sullo sfondo della parete esterna.

I marcapiani devono essere realizzati con l'uso dei mattoni intonacati o con intonaco a sporgere con ossatura in laterizio, con le fattezze tipiche tradizionali che seguano le regole compositive dei cornicioni storici del luogo.

Non sono consentiti marcapiani difformi da quanto sopra enunciato. Quelli eventualmente realizzati di recente, ancorchè formalmente autorizzati, vanno rimossi ripristinando disegno e collocazioni coerenti con le caratteristiche tipologico-costruttive tradizionali.

Le mensole e le cornici di gronda in materiale lapideo devono sempre essere restaurati.

E' ammessa la sostituzione parziale con nuovi elementi similari per forma, materiale e colorazione, solo in casi eccezionali debitamente documentati ed autorizzati.

Per i cornicioni lapidei è prevista la sola pulitura con opportuni lavaggi eseguiti in modo leggero, escludendo sempre l'impiego di sabbiature. In nessun caso i lati terminali (profili-sezioni) dei cornicioni di gronda e degli sporti possono essere dipinti o alterati.

Le cornici modanate in intonaco devono essere consolidate e le eventuali parti mancanti ricostruite con malta analoga a quella esistente per ingredienti, composizione e cromatismo; nel caso in cui presentino particolari caratteristiche decorative dovrà essere conservato il profilo originario servendosi di una apposita sagoma (dima).

E' possibile proporre la ricostruzione di raccordi di sporto a gola o con modanature, purchè realizzati secondo la tradizione locale.

[A1.1; A1.2; A2.1]

Sono ammesse:

- soglie in pietra locale ed in marmo chiaro, finitura lucida ed opaca, graniglia bianca o grigia.
- soglie in cemento lisciato e rifinito.
- soglie in laterizio.
- finestre senza soglia applicata.
- cornici alle finestre delle tipologie e colorazioni tradizionali reperibili nel contesto.

Sono vietate:

- le soglie in lamiera e in marmo colorato.
- le soglie in pietra realizzate ad opus incertum.
- le riquadrature di qualsiasi materiale applicato sulla spalletta delle aperture in particolare se sporgente e di colorazione e materiale diverso dalla parte dell'edificio.

E' vietato collocare architravi in legno a vista sulle aperture che originariamente ne erano prive. Quelle eventualmente realizzate di recente, ancorchè formalmente autorizzate, vanno rimosse ripristinando il disegno delle aperture coerentemente con le caratteristiche tipologico-costruttive tradizionali.

[PP]

Crolli e danni ai fabbricati: Vedi Art.36 delle Norme di Attuazione

Demolizione (d) Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione

La demolizione, parziale o totale, all'interno del Centro storico non costituisce categoria di intervento autonomo, in quanto generalmente collegata ad interventi di altro tipo diversamente classificati.

Si applica alle unità edilizie o a porzioni di fabbricati e alle aree libere di pertinenza e autonome ove siano stati realizzati fabbricati, ristrutturazioni e superfetazioni incompatibili con le caratteristiche proprie dell'insediamento storico, ed ha per scopo la soppressione di un volume esistente per far luogo ad un diverso assetto edilizio e/o urbanistico.

In ogni caso è ammessa solo come parte di un progetto di Restauro e Risanamento conservativo, o di Ristrutturazione o di Sostituzione edilizia parziale o totale, secondo le modalità delle rispettive categorie di intervento.

Gli interventi di ricostruzione non possono iniziare prima che sia completata la demolizione dell'edificio preesistente

Sono previsti quattro casi:

- a) il primo si riferisce alle demolizioni previste per il miglioramento della fruibilità urbanistica del Centro (allineamenti, creazione di percorsi pedonali e simili) realizzabili per iniziativa pubblica;
- b) il secondo si riferisce alle demolizioni di aggiunte, sostituzioni e superfetazioni deturpanti all'interno delle unità edilizie (baracche, costruzioni provvisorie e/o malsane, incrementi volumetrici di intasamento non consoni alla tipologia edilizia, elementi costruttivi e/o decorativi dissonanti, ecc.) ancorchè a suo tempo autorizzati, per i quali il rilascio degli atti abilitativi per gli interventi della Categoria 4 e superiori è condizionato dall'effettuazione di detto intervento.
- c) Il terzo comprende gli interventi di sostituzione edilizia, con i quali viene demolito il fabbricato preesistente perché in condizioni statiche irrecuperabili o allo stato di rudere, o in quanto incongruo o dissonante con il contesto storico, per far luogo ad una nuova costruzione coerente con l'Abaco delle tipologie.
- d) Il quarto, demolizione parziale con sopraelevazione, riguarda la categoria dell'Addizione tipologica (AT) e dell'ampliamento (A). Il primo caso (AT) comprende la possibilità di sopraelevare il volume esistente di un livello o del tanto necessario per garantire l'abitabilità del sottotetto negli organismi storici. Dovrà allora essere riproposta la copertura di tipo tradizionale, con orditura in legno, incannucciato o tavolato, manto in coppi (più la eventuale realizzazione della camera di ventilazione come prescritta dalle norme), con riutilizzo, ove fattibile, dei materiali costruttivi precedentemente smontati. E' prescritto il mantenimento del solaio in legno qualora esistente. Nel caso di organismi non storici (A) la nuova copertura può essere realizzata con tecniche tradizionali, ma si può ricorrere a tecniche moderne purchè l'intervento risulti poi coerente con l'ambiente storico.

La demolizione totale pertanto si ha quando l'unità immobiliare viene sostituita per:

- definire e/o ricostituire uno spazio libero (corte o giardino);
- attuare il ripristino tipologico di ciò che c'era prima del fabbricato o della struttura da demolire;
- realizzare mediante criteri filologici una nuova costruzione al posto di un fabbricato storico irrimediabilmente alterato o che risulti già parzialmente demolito, ad esempio mancando di parte del solaio o privo della muratura esterna, in ogni caso gravemente danneggiati nelle strutture portanti, con caratteristiche quindi tali da preferirne la ricostruzione piuttosto che un restauro strutturalmente invasivo che potrebbe alterarne le caratteristiche storiche; questa condizione va documentata con una apposita dichiarazione di collaudo rilasciata dall'Ufficio tecnico comunale, oltre che asseverata dal tecnico denunciante con una propria relazione;

- realizzare, con i criteri e per le motivazioni di cui al punto precedente, una nuova costruzione qualora venga dimostrato, con relazione tecnica asseverata, l'insostenibilità tecnica ed economica del restauro. In questo caso l'autorizzazione paesaggistica deve essere richiesta all'Ufficio tutela del paesaggio; prima dell'intervento di demolizione e ricostruzione è consentita la sola manutenzione ordinaria.

La Demolizione può essere assentita con carattere di urgenza in assenza di previsione di altri interventi sull'Unità edilizia per motivi di sicurezza, secondo le modalità di cui alle NTA.

[PP]

Demolizione delle Superfetazioni: Vedi Art.11, c.1 delle Norme di Attuazione

Demolizione di organismi integri: Vedi Art.7, c.6 delle Norme di Attuazione

Demolizione o asportazione: Vedi Art.11, c.6 delle Norme di Attuazione

Deroga: Vedi Art.39 delle Norme di Attuazione

Destinazioni d'uso ammesse: Vedi Art.20 delle Norme di Attuazione

Destinazioni d'uso, modifica: Vedi Art.21 delle Norme di Attuazione

Disciplina del Piano particolareggiato: Vedi Art.7 delle Norme di Attuazione

Disciplina del verde su aree private: Vedi Art.17 delle Norme di Attuazione

Disciplina degli spazi pubblici: Vedi Art.18 quater delle Norme di Attuazione

Dissuasori per corsia pedonale: Vedi FOTO Punto 47.6

Doppie finestre: vedi Punto 4.8

Drenaggio pavimentazioni esterne: Vedi Punto 47.2

Efficacia delle norme: Vedi Art.5 Punto 1 delle Norme di attuazione

Elaborati del Piano particolareggiato: Vedi Art.6 delle Norme di Attuazione

14. Elementi in ferro

Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura non seriali della facciata costituiscono fattori essenziali dell'immagine degli edifici: grate, ringhiere, cancelli, cancellate, ferma imposte, roste, etc. E' vietata la rimozione di tali elementi ed è consentita la sola manutenzione.

In caso di documentato degrado è ammessa la sostituzione con stessi materiali, forme e colori.

Il trattamento di tutti questi elementi in ferro dovrà riproporre il colore originale mediante pulitura e utilizzo di disossidanti fosfatanti e vernici opache di protezione. E' consentito l'impiego di olii protettivi trasparenti che blocchino il processo di ossidazione.

Sono vietate le inferriate realizzate con altri materiali quali acciaio inox, finitura zincata a vista, alluminio.

[PP]

Elementi costruttivi non consoni: Vedi Art.13 delle Norme di Attuazione

Eliminazione o modifica elementi costruttivi non consoni: Vedi Art.13 delle Norme di Attuazione

Errori minimali nella Cartografia di Piano: Vedi Art.7, c.5 delle Norme di Attuazione

Fabbricati incongrui: Vedi Art.19 delle Norme di Attuazione

Finalità, obiettivi e contenuti del Piano: Vedi Art.2 delle Norme di Attuazione

Fine lavori: Vedi Art.23, c.18 delle Norme di Attuazione

Finestre: vedi Punto 4.1 Aperture

Finestre tipiche della tradizione costruttiva locale: vedi ILLUSTRAZIONE Punto 4.1 Aperture

Finestre nuove, misure e proporzioni: vedi TABELLA Punto 4.1 Aperture

Finestre nuove, misure e proporzioni: vedi ABACO Punto 4.1 Aperture

15. Fondazioni e basamenti

La zona basamentale dei fronti edilizi su strada deve presentare adeguate soluzioni tecnico-architettoniche che ne permettano una buona conservazione in relazione alle maggiori sollecitazioni (urti e graffiature).

Qualora fosse necessario provvedere al consolidamento delle fondazioni è ammessa la realizzazione di opere di sottomurazione con cordoli continui in c.a. sia verso l'interno che l'esterno del fabbricato, collegati tra loro e con la muratura esistente.

Questo o altri tipi di intervento sono, comunque, da concordarsi con l'Ufficio tecnico.

[PP]

Fonti energetiche rinnovabili: Vedi Art.16 delle Norme di Attuazione

Fotovoltaico: vedi Punto 27. Pannelli solari, termici e fotovoltaici

Fotovoltaico, pannelli disposti in orizzontale: vedi IMMAGINE Punto 27.

Frazionamenti: vedi Punto 51. Superficie minima degli alloggi, frazionamenti

Frazionamenti consentiti, schemi indicativi: vedi IMMAGINI Punto 51. Superficie minima degli alloggi, frazionamenti

Frazionamenti nuovi: Vedi Art.7, c.13 delle Norme di Attuazione

Frazionamento di Unità edilizie: Vedi Art.11, c.7 delle Norme di Attuazione

16. Gronde e pluviali

Le gronde dovranno essere esterne preferibilmente in rame naturale o in lamiera di ferro zincato e verniciata con colori neutri opachi (bruno o grigio), a sezione semicircolare o comunque curvilinea. E' escluso lo sviluppo quadrato o rettangolare. I pluviali dovranno avere esclusivamente sezione circolare.

E' obbligatorio l'inserimento dei gambali (terminali) in ghisa colorata di nero nel tratto finale dei pluviali per un'altezza pari ad almeno 2 metri da terra.

Il posizionamento dei pluviali dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata; di norma essi devono essere posizionati, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue.

In generale si dovrà evitare di posizionarli al centro della facciata.

I pluviali non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi; in presenza degli aggetti di facciata e delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità.

[PP]

Illuminazione: vedi Punto 17.3 Linee guida per l'illuminazione pubblica

Illuminazione stradale: vedi Punto 17.3 Linee guida per l'illuminazione pubblica

17.0 Impianti tecnologici

17.1 Impianti tecnologici privati

(Vedi anche l'Allegato "Abaco/Prontuario degli elementi costruttivi ricorrenti tradizionali, Fasc.11: Impianti).

Nel Centro storico non sono ammesse apparecchiature private esterne.

Le unità esterne di impianti tecnologici possono essere installate su parti dell'edificio direttamente visibili dagli spazi pubblici solo se inseriti all'interno di apposite nicchie idoneamente mascherate e che non sporgano, in nessun caso, dal filo esterno della parete.

E' sempre consentita la realizzazione degli impianti tecnologici privati e dei volumi per essi necessari a condizione che:

- Venga rispettato l'ordito architettonico della facciata;
- non presentino all'esterno dell'organismo o, comunque, nelle zone visibili al passaggio pubblico, canalizzazioni, motori, fili, apparecchiature varie, ecc. che deturpino il decoro esteriore dello stesso;
- le parti che non potranno essere eseguite sottotraccia e/o interrata e dovranno necessariamente restare in vista, dovranno realizzarsi con tipologie e materiali tali da consentire un decoroso inserimento nel contesto architettonico e ambientale circostante, con esclusione di qualsiasi materiale plastico;
- la loro messa in opera non preveda la demolizione di elementi decorativi o ne nasconda parte di essi;
- non siano previste demolizioni di parti strutturali che pregiudichino la statica dell'organismo;
- i volumi eventualmente necessari per alloggiare i macchinari dovranno essere consoni alle disposizioni delle presenti norme ed uniformati con le finiture dell'organismo principale;
- è vietato sistemare serbatoi d'accumulo dell'acqua potabile e del relativo impianto di pressurizzazione o similari sui tetti o terrazzini in genere, in modo particolare nelle zone visibili al passaggio pubblico. Sono consigliati adeguati impianti con autoclave e serbatoi interrati;
- In nessun caso all'interno del Centro storico è consentita la messa in opera di autoclavi o serbatoi di accumulo per riserva idrica di qualunque capacità, forma e colore sulle coperture o sui balconi. Se già presenti, in occasione di qualunque tipo di intervento autorizzato dal comune riguardante la facciata nella sua interezza, dovranno essere rimossi.
- le antenne tv, in particolare quelle paraboliche, devono essere possibilmente sistemate in modo tale da non essere viste dagli spazi pubblici, in particolare è vietato il posizionamento su pareti o balconi o oggetti con affaccio su pubbliche vie o su spazi pubblici; per ogni unità edilizia può essere installata un'unica antenna o parabola di ricezione televisiva a servizio di un impianto centralizzato qualora si tratti di edifici plurifamiliari;
- in ogni caso le dimensioni delle parabole dovranno essere le minime reperibili in commercio e la colorazione dovrà essere capace di mimetizzarsi con quella delle pareti di sfondo;
- tutte le antenne dovranno essere prive di logotipi, fregi, scritte o altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza;
- Relativamente alle parabole si prescrive di decorare la superficie frontale con le apposite pellicole adesive fatte di materiale appositamente studiato per ridurre al minimo la perdita di segnale. E' invece possibile applicare del colore alle parti laterali e del retro senza compromettere la qualità del segnale.
- Sulle facciate principali è vietata la posa non incassata dei fili della rete televisiva.
- le prese d'aria imposte dalle norme di sicurezza sono consentite nel rispetto dell'ornato di facciata, purché coperte da piatti in rame o lamiera di ferro con fori tondi di opportuno diametro, o da elementi speciali in laterizio, con esclusione dei materiali plastici.
- Gli impianti di climatizzazione non potranno utilizzare elementi esterni a meno che questi non possano trovare collocazione in terrazzi o balconi che per la loro conformazione ne impediscano la vista. Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di qualsiasi altra soluzione, in accordo con l'Ufficio tecnico ed eventualmente previo parere del tecnico progettista del Piano particolareggiato, sarà possibile in alternativa collocare detti elementi esterni nei cortili interni degli edifici e comunque in luoghi che consentano la facile schermatura degli stessi; qualora non sia possibile trovare un alloggiamento congruo e compatibile con le indicazioni precedenti potranno utilizzarsi sistemi integrati con motore interno integrato che consentono di effettuare un unico foro in facciata.
- Nel caso in cui l'edificio non possieda un affaccio su spazi privati non visibile da spazi pubblici si dovranno utilizzare tecnologie che non richiedano la messa in opera di motori esterni o, altrimenti, ricorrere all'inserimento dell'unità esterna nello spessore del muro esterno opportunamente mascherata con idonee pannellature tinteggiate dello stesso colore della facciata

per limitarne l'impatto visivo. Se già presenti e visibili, in occasione di qualunque intervento autorizzato dal comune riguardante la facciata nella sua interezza, dovranno essere rimossi.

La collocazione degli impianti termici sulle coperture sarà in genere ammissibile:

- se posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti, ove necessario ed in conformità alla normativa vigente, delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità. Tali manufatti dovranno essere addossati alle eventuali murature emergenti dalla copertura piana e tinteggiati dello stesso colore delle medesime; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità e garantirne il migliore e più organico inserimento nell'ambiente circostante;
- se collocati sulla copertura di corpi edilizi minori posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino esclusivamente su spazi interni all'unità edilizia;
- se collocati in corrispondenza di murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alle linee di coronamento in misura sufficiente a non renderli visibili dal basso, e comunque a condizione che siano schermati da appositi manufatti di dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.

Dette prescrizioni sono inderogabili, salvo casi del tutto particolari e motivati da sottoporre alla valutazione del consiglio comunale e dell'Ufficio tutela paesaggio.

Gli impianti o scaldacqua esistenti, posizionati sui muri dei prospetti, così come quelli di nuova installazione, vanno posizionati all'interno degli edifici o in spazi interni al lotto in posizione non visibile dalla pubblica via.

Se già presenti, in occasione di qualunque tipo di intervento riguardante la facciata nella sua interezza dovranno essere rimossi e adeguati a quanto qui prescritto.

Non è consentito installare riserve idriche a vista se non nei modi di seguito indicati.

L'installazione potrà essere ammessa solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la presenza sia percepibile dai coni ottici limitrofi

La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà inoltre ammessa solo previa verifica statica del solaio di copertura.

I serbatoi di accumulo dell'acqua devono essere posizionati all'interno degli edifici e preferibilmente interrati, non sono ammessi serbatoi in PVC colorati visibili sulle coperture.

Se posizionati su coperture piane dovranno essere addossati alle murature emergenti dalla copertura e tinteggiati dello stesso colore delle medesime; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità e garantirne il migliore e più organico inserimento nell'ambiente circostante;

Possono essere collocati sulla copertura di corpi edilizi minori solo se questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale (almeno un livello) e prospettino su spazi completamente interni all'edificio;

Dette prescrizioni sono inderogabili, salvo casi del tutto particolari e motivati da sottoporre alla valutazione del Consiglio comunale eventualmente sentito il parere del progettista del Piano particolareggiato.

In particolare le riserve idriche sono ammesse solo in numero di una per ogni unità immobiliare, nella dimensione massima di metri cubi 1,5.

All'interno del Centro storico è consentita la messa in opera di pannelli solari sulla copertura unicamente nelle modalità che prevedano la loro perfetta integrazione nella copertura esistente, non sporgendo cioè rispetto al piano della stessa, e comunque non devono risultare percepibili dagli spazi pubblici.

Se già presenti, in occasione di qualunque tipo di intervento autorizzato dal comune riguardante la facciata nella sua interezza, dovranno essere rimossi o adeguati a quanto prescritto dal presente Codice di pratica.

I pannelli solari devono essere installati su tetti piani, a terra o seguendo l'inclinazione delle falde integrandoli nella copertura e non devono essere visibili dalla strada, nè risultare percepibili dagli spazi pubblici.

E' consentita solo la tecnologia a circolazione forzata per evitare il posizionamento del serbatoio di accumulo sulla copertura.

Il posizionamento del serbatoio di accumulo sulla copertura è vietato.

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta. Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici.

E' ammessa l'installazione sul portoncino d'ingresso, purchè la valenza storico-artistica-tradizionale del serramento lo consenta.

Nel caso di più appartamenti i campanelli dovranno essere ordinati in un'unica pulsantiera.

Le apparecchiature devono essere collocate a filo facciata.

Le cassette e le cornici delle apparecchiature devono essere realizzate con materiali consoni al contesto: pietra locale, ottone, bronzo.

Sono vietati gli apparecchi in alluminio o materiali plastici.

Le cassette postali multiple non possono essere collocate esternamente, sulla facciata principale, ma all'interno dell'androne di ingresso dell'unità abitativa.

Nel caso di edifici unifamiliari o bifamiliari può essere prevista la buca delle lettere collocata nel portone o portale di ingresso o la cassetta in ghisa incassata a filo facciata.

E' vietata l'installazione di corpi illuminanti privati sulle facciate prospettanti su spazi pubblici.

I corpi illuminanti privati esistenti sono tollerati sino alla prima richiesta di qualsiasi intervento inerente alla facciata, dopodichè vi sarà l'obbligo alla rimozione.

E' facoltà dell'amministrazione comunale escludere la collocazione di qualsiasi impianto, anche se conforme agli indirizzi di cui sopra, qualora risulti particolarmente evidente rispetto ai principali punti panoramici o dai più importanti monumenti del Centro storico;

[PP]

17.2 Impianti tecnologici pubblici. Linee aeree, telefoniche ed elettriche

Le linee aeree di qualsiasi specie ed i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica in modo da non deturpare le facciate degli edifici e l'ambiente urbano.

In caso di rifacimento di linee il responsabile dell'Ufficio tecnico può dettare speciali cautele ed ordinare l'interramento dei cavi.

Nel caso di restauro complessivo di facciate è tassativo riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica attualmente riuniti in modo disorganico nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi.

L'amministrazione comunale si impegna a stabilire con gli uffici tecnici degli Enti erogatori dei servizi pubblici un riordino totale delle reti distributive, concordando metodi e tempi operativi.

Per accogliere ed organizzare in facciata tutti i cavi ed i fili degli impianti di illuminazione pubblica, Enel e telefonia, dove possibile e con assoluta esclusione degli edifici tutelati o in ambito A1.1, si devono creare apposite scanalature interne alle murature o condotti atti allo scopo.

I criteri di riordino per gli interventi sono i seguenti:

- Realizzazione di condotti sotto traccia atti a raccogliere i cavi;

in alternativa

- Calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle Unità edilizie. Le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda.
- Percorsi orizzontali posti sotto il manto di copertura, immediatamente al di sopra del canale di gronda. I cavi possono essere posti al di sopra delle fasce marcapiano, fasce di gronda o fasce marcadavanzale, il più possibile arretrati per essere occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia. In generale si raccomanda il rispetto assoluto delle presenze di pittura murale e di decorazioni ornamentali plastiche.

Le tubazioni del gas, di norma, non possono essere installate a vista sulla facciata. Le tubazioni, per quanto previsto da norme di sicurezza, devono trovare alloggiamento nelle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via.

In casi eccezionali, qualora non sia possibile altrimenti, su specifica autorizzazione dell'amministrazione comunale, le tubazioni saranno collocate sulla facciata principale. In questo caso estremo, le tubazioni dovranno essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa, nascoste dai canali di gronda e dai pluviali integrandole nella facciata evitando di danneggiarla, rispettandone i caratteri compositivi e adottando tutti i provvedimenti necessari a ridurre l'impatto visivo.

[PP]

Sulla facciata prospiciente spazi pubblici è tollerata solo la tubazione principale del gas che non può superare i 50 cm di altezza dal piano del marciapiede o, in sua assenza, di quello stradale.

Il contatore del gas deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio, se ciò non fosse possibile è tollerata l'installazione in facciata in una apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le seguenti prescrizioni:

- gli sportelli dovranno essere in ghisa o acciaio verniciato del colore della facciata;
- su facciate intonacate si ammettono sportelli a filo in qualsiasi materiale purchè idoneo ad accogliere un intonaco identico a quello della facciata;
- su facciate con finitura a faccia vista saranno consentiti sportelli con telai in ferro e cornici a scomparsa e rivestimento con gli stessi materiali della facciata;

Le condutture dell'acqua non possono essere posizionate in facciata.

Il contatore principale deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile è rinviata all'amministrazione comunale la possibilità di autorizzare l'installazione in facciata in una apposita nicchia ordinatamente allineata con quella del gas e opportunamente occultata da una chiusura a filo facciata secondo le stesse prescrizioni relative ai contatori del gas.

Nel caso di impiego di sportelli in acciaio zincato o di altri materiali, la loro superficie deve essere intonacata come la facciata a filo con l'intonaco della stessa utilizzando reti portaintonaco od altri idonei sistemi; ove non sia possibile tale intervento, gli sportelli dovranno comunque avere superficie piana da verniciare con lo stesso colore della facciata o dello zoccolo, evitando superfici a vista zincate, in acciaio inox, in materia plastica, con grigliati o altri materiali simili. L'obiettivo è quello di emulare al massimo la superficie che dovrà supportare tale elemento.

[PP]

17.2.1 Impianti di telefonia mobile

Per quanto riguarda gli impianti di telefonia mobile, è vietata l'installazione nell'intera zona omogenea A.

E' invece consentita l'installazione di SRB micro e pico-cellulari, ossia sistemi a corto raggio d'azione che garantiscono la copertura del servizio nelle aree a maggior traffico telefonico (microcelle) e negli ambienti interni (picocelle: estensori di copertura).



Traliccio non consentito



Sistemazione su tetto non consentita



Palo carrellato non consentito



Microcella SRB consentita

[PP]

17.3 Linee guida per l'illuminazione pubblica

Particolare attenzione va riposta nel progetto di illuminazione del centro storico, eliminando o comunque minimizzando l'inquinamento luminoso. A tal fine, se è importante corredare i progetti di uno studio illuminotecnico che contempli tutti i parametri che determinano la qualità della luce (intensità, colore, posizionamento, numero etc. delle fonti luminose), è anche importante

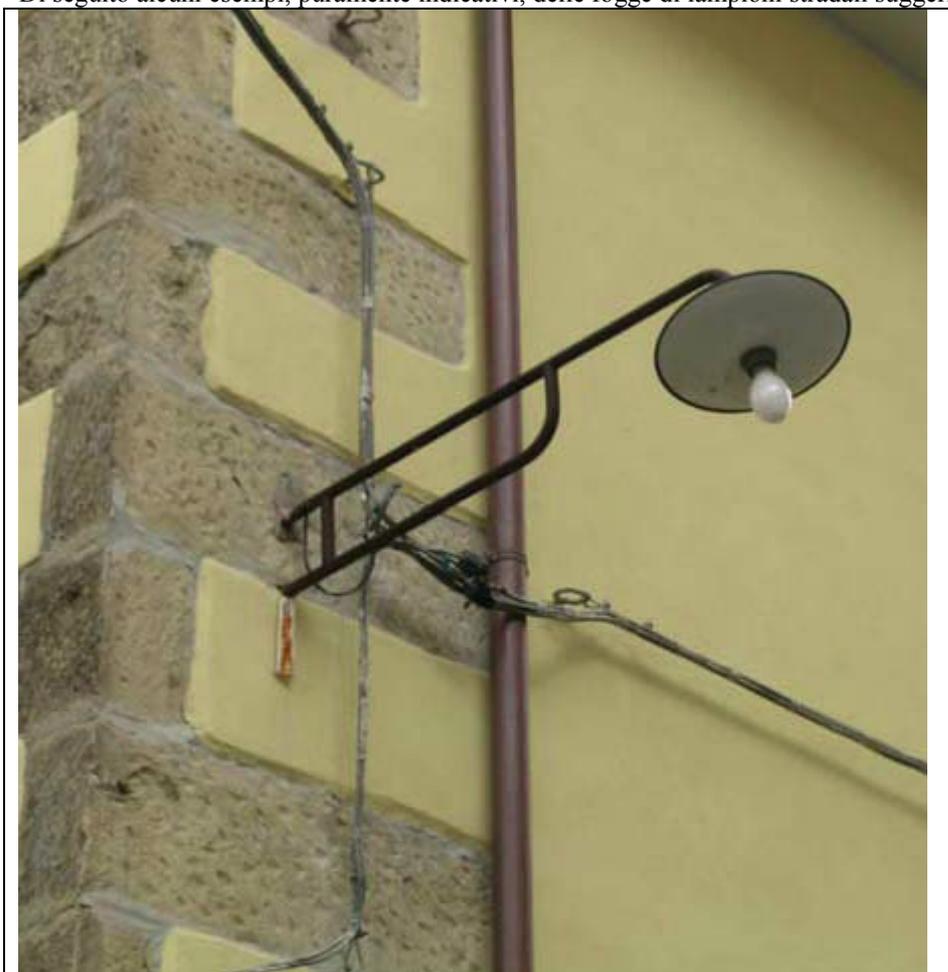
differenziare gli spazi considerando il rapporto tra spazi pubblici di intensa frequentazione e spazi a carattere vicinale, modulando i vari ambiti con differenti parametri di luminosità.

Tra i criteri di scelta degli apparecchi illuminanti e di tutti i loro accessori si devono contemplare, tra gli altri, anche la valutazione della qualità dei materiali dei singoli componenti, poiché questo, pur essendo un probabile maggior onere in fase di esecuzione, si traduce in un sicuro risparmio nella fase di gestione e manutenzione. Nella scelta del supporto della fonte luminosa si dovranno prediligere materiali e soluzioni formali improntati alla semplicità e alla essenzialità, in quanto, in assenza di un consolidato sistema tradizionale di illuminazione pubblica, è necessario minimizzare l'impatto del nuovo impianto.

Nel caso di apparecchi illuminanti che costituiscano rifacimenti "*in stile*" questi, oltre ad essere in generale sconsigliati per il loro carattere spesso piattamente imitativo, dovranno essere utilizzati in ambiti dove esistono riferimenti storici a quella specifica tipologia stilistica, e comunque in modo tale da non creare contrasto con ambienti di forte carattere rurale. In ambiti prevalentemente residenziali si eviti il confronto diretto tra il cono di luce e le facciate delle case, dirigendolo verso il basso o adoperando parabole a fascio asimmetrico, in particolare quando si è costretti a posizionare l'apparecchio illuminante vicino all'edificio.

Nelle piazze o negli slarghi si collocheranno ovviamente elementi su palo (pastorale), a lampada singola o multipla secondo le esigenze; nelle strade è invece preferibile l'impiego di lampioni a mensola ancorati alla muratura degli edifici.

Di seguito alcuni esempi, puramente indicativi, delle fogge di lampioni stradali suggeriti,



Lampione stradale semplice, ancorato alla muratura



Nelle diverse parti di uno stesso ambito urbano va posta particolare attenzione al progetto illuminotecnico, coordinando le variazioni del gradiente luminoso, l'intensità di luce e la temperatura della fonte luminosa.

Altro fattore importante è l'attenzione che dovrà porsi per evitare fenomeni di abbagliamento a chi percorre la via pubblica e a chi abita ai margini della stessa; i punti luce incassati nella pubblica pavimentazione spesso generano disturbi e potenziale pericolo, oltre che ingiustificabili elevati costi di acquisto e di manutenzione, pertanto se ne sconsiglia l'impiego.

Nella progettazione e nella scelta dei sistemi di illuminazione pubblica bisogna sempre considerare l'importante parametro del risparmio energetico

L'illuminazione stradale dovrà essere studiata in modo da ridurre la dispersione del flusso luminoso verso l'alto;

si devono impiegare sistemi illuminanti a basso consumo energetico, senza che ciò porti a sottovalutare i parametri qualitativi legati alla temperatura del colore e alle scelte di corretto inserimento dell'impianto nel contesto;

Il posizionamento dei punti luce dovrà essere compiuto in considerazione degli elementi di qualità delle parti degli edifici prospicienti lo spazio pubblico;

I punti luce possono contribuire alla percezione degli elementi di pregio o caratteristici dei prospetti degli edifici considerati organismi storici o dei punti di relazione (corrispondenti generalmente ai portali) tra spazio pubblico e spazio di pertinenza di corti ed edifici;

Colore ed intensità della luce possono essere concepiti in relazione alle funzioni dello spazio pubblico o al variare dei suoi usi nelle ore notturne, garantendo comunque gli standard tecnici minimi per la sicurezza della circolazione pedonale.

E' fatto assoluto divieto di utilizzare lampade fluorescenti o di tipologia denominata "luce fredda" o comunque colorata.

Per quanto qui non disposto si fa riferimento alle "Linee guida e modalità tecniche d'attuazione per la riduzione dell'inquinamento luminoso e relativo consumo energetico" (art.19, c 1, LR 29 maggio 2007, n.2).

[PP]

Implementazione delle informazioni contenute nelle Schede delle Unità edilizie: Vedi Art.23, c.20 delle Norme di Attuazione

Incentivi per il recupero: Vedi Art.44 delle Norme di Attuazione

Incremento planimetrico sulla corte: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione

Incremento in altezza dei fabbricati esistenti: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione

Individuazione delle Unità edilizie: Vedi Art.7, c.7 delle Norme di Attuazione

Infissi : vedi Punto 4. Aperture

Infissi apribili verso l'esterno: vedi Punto 4.7

Infissi e serramenti esterni: vedi Punto 4.3

18. Insegne, affissioni

(vedi illustrazioni in calce al Codice di pratica)

Premesso che le insegne relative agli esercizi oggetto di valore storico ambientale devono essere conservate sotto il profilo formale, negli esercizi soggetti a nuova sistemazione le insegne assumeranno preferibilmente andamento interno rispetto al piano di facciata con la sola collocazione all'interno dei vani delle porte, portoni e vetrine o in sub-ordine, ma solo in casi eccezionali, e dopo attenta analisi, nei fori delle finestre del piano terra di esclusiva pertinenza del negozio.

Negli interventi di manutenzione e restauro dei fronti degli edifici, sarà obbligo del progettista, qualora siano previste attività commerciali che necessitano di insegne pubblicitarie, prevederne la collocazione in sede progettuale.

Si dovrà perseguire l'obiettivo di uniformare materiali e tipologie per le insegne poste sul fronte dello stesso edificio.

La miglior collocazione delle insegne è l'inserimento delle stesse entro la luce netta delle vetrine o degli ingressi rispettando le seguenti indicazioni:

- l'insegna non dovrà sporgere dal filo della muratura;
- solo nei casi di bucatore con architrave piana, è consentita la collocazione di insegne al di sopra dell'architrave; queste non potranno debordare oltre la larghezza dell'apertura e di eventuali cornici; l'altezza non dovrà superare i 40 cm.

Sono quindi vietate insegne di dimensioni superiori alla larghezza della vetrina e che comunque contrastino con la partitura architettonica dell'edificio.

Le lunette sovrapporta o finestre munite di inferriate debbono essere lasciate a vista, pertanto su di esse non potrà essere collocata alcun tipo di insegna. Sono altresì escluse le insegne fisse applicate sugli sguinci laterali delle aperture.

E' vietato l'impiego di scatole luminose rettangolari di plexiglass con scritte e disegni comunque collocate.

E' vietata la realizzazione di cassonetti, luminosi e non, in forma di cappottina o pensilina sulle aperture dell'esercizio;

E' vietata la collocazione di insegne nelle bucatore di finestre poste al piano terra, o ai piani superiori, e nei sopraluce dei portoni; è possibile solamente l'apposizione interna di vetrofanie.

Non sono ammesse insegne luminose a luce diretta, intermittente e a variazione di colore. Sono invece consentite targhe di materiale trasparente e/o metalliche di dimensioni contenute posizionate sulle pareti intonacate a condizione che non interferiscano con le decorazioni esistenti.

In ogni caso per non determinare effetti da inquinamento luminoso, è vietato installare sorgenti luminose rivolte verso l'alto, e si devono prevedere corpi illuminanti con basse temperature superficiali e senza emissione di raggi UVA.

Le insegne a bandiera quando ammesse, devono essere realizzate in ferro battuto con dimensioni inferiori o uguali a 60x80 cm e collocate ad un'altezza minima di m. 4,50 e con sporgenza massima dalla parete dell'edificio pari a cm 120. Queste possono essere illuminate con faretti di piccole dimensioni.

Sono ammesse, previo parere motivato dell'amministrazione che ne valuta la congruità con i caratteri ambientali del Centro storico e con le caratteristiche architettoniche del fronte, le seguenti tipologie di scritte:

- lettere o scritte ritagliate metalliche scolorite retroilluminate finitura satinata o verniciate nere/antracite fissate alla parete dell'edificio sopra la larghezza della vetrina;
- Sono preferibili scritte apposte secondo il sistema tradizionale, quindi dipinte sugli intonaci e/o sottofondo in legno, o in lettere singole in bronzo o similare;
- Sono ammesse lettere o scritte ritagliate in tubo al neon collocate sopra la larghezza della vetrina o all'interno della stessa;
- Sono ammessi cartelloni bianchi con scritte colorate sopra la vetrina, purché a finitura opaca; cartelloni colorati liberamente anche con disegni purché siano collocati all'interno del vano vetrina;
- E' consentito apporre, sopra o entro il vano vetrina, pannelli di qualsiasi materiale, con superfici trattate (incisioni, forature, effetti chiaroscurali, bassorilievi, ecc.) non verniciate, con la possibilità di inserimento di particolari a colori limitatamente al 10% della superficie del pannello stesso.
- E' ammessa la realizzazione di insegne dipinte a fresco sul muro sopra la vetrina a colore unico.

L'insegna dovrà riportare solo il nome dell'esercizio in corretta ortografia ed eventuali simboli grafici o marchi senza l'aggiunta di scritte che pubblicizzino prodotti in vendita e che nulla hanno a che fare con il nome della ditta titolare dell'esercizio o con i marchi trattati.

Le insegne comprese entro le bucaure di prospetto potranno contenere una fonte luminosa, che sarà discreta e possibilmente di tipo riflesso o indiretto.

Sono ammesse unicamente soluzioni con apparecchi da incasso collocati nella soglia, lungo le spallette o nella zona architravate delle aperture.

E' vietato il montaggio di apparecchi illuminanti direttamente sulla facciata dell'edificio.

Sono vietate le fonti luminose intermittenti, scorrevoli o simili.

Potranno essere ammesse soluzioni diverse solo qualora l'Amministrazione ne riconosca e motivi la qualità del progetto, la coerenza con il fronte dell'edificio ed i caratteri ambientali del Centro storico.

Gli impianti non devono costituire ostacolo o impedimento alla circolazione delle persone invalide.

La collocazione di qualunque impianto con parti elettriche deve risultare ad altezza superiore a m. 2,50.

Non sono ammessi elementi di elettrificazione sulle ante di chiusura delle aperture.

La posizione dei componenti elettrici deve essere indicata in progetto.

Devono sempre essere osservate le norme di sicurezza previste dalla Legge.

I colori delle insegne devono essere compatibili con l'assetto cromatico della facciata.

Non sono considerati compatibili i materiali riflettenti, i laminati metallici non verniciati, l'alluminio non verniciato, il legno chiaro non verniciato, l'acciaio lucido ed il vetro a specchio.

Nessuna forma di insegna è consentita su:

- testate e arcate esterne dei portici o portali
- elementi in pietra viva
- elementi decorativi di interesse artistico

Non sono consentite:

- pubblicità generiche (esposte in luogo diverso da quello della sede dell'esercizio)
- insegne dipinte sui paramenti di facciata

- pubblicità dipinte sulla sede stradale o sul marciapiede

In deroga a quanto prescritto valgono le seguenti eccezioni:

Alberghi e pensioni possono installare:

- Insegne a bandiera, conformi alle norme specifiche presso l'ingresso.

Bar, ristoranti e trattorie possono installare:

- un segnale con le eventuali specifiche dell'attività alle condizioni e con i materiali prescritti per le insegne a bandiera, oppure:
- una insegna a bandiera a fonte luminosa interna, alle condizioni e con i materiali prescritti.
- una locandina porta-menù alle condizioni e con i materiali prescritti per le bacheche.

Carabinieri, Polizia, Ambulatori, Farmacie, Parafarmacie, Enti di pubblica utilità possono installare:

- in aderenza ai locali, insegne anche luminose o a bandiera secondo codice nazionale unificato.
- Targhe direzionali con materiali e modalità costruttive unificate per l'intero territorio comunale.

Le insegne pubblicitarie e le affissioni a muro sono consentite solo negli spazi appositi realizzati mediante tabelloni a muro o elementi autoportanti di informazione.

La segnaletica toponomastica deve essere uniforme per caratteri e posizionamento; è ammesso il ricorso alla doppia denominazione ufficiale e storica.

In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione delle insegne non conformi alle prescrizioni precedenti.

L'esposizione al pubblico di insegne, bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, cartelli commerciali e simili è subordinata in tutto il Centro storico ad Autorizzazione da parte del comune. Gli interessati dovranno fare domanda presentando un disegno e una simulazione fotografica da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, indicando i materiali, i colori e i particolari costruttivi. In nessun modo tali insegne devono alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni su cui vengono installate.

[PP]

Nell'intera zona omogenea "A" Centro storico, tutti i supporti pubblicitari e non pubblicitari (insegne, targhe, pannelli di esercizio, tende solari) sono soggetti a periodici accertamenti sul loro stato di conservazione. Qualora venga accertato che lo stato di conservazione non sia più rispondente alle esigenze di qualità estetica, statica, architettonica richieste dal presente piano, o risulti il venire meno dell'interesse all'esposizione da parte del titolare dell'autorizzazione, l'amministrazione comunale potrà revocarne l'autorizzazione e ordinarne la rimozione con l'obbligo di restituzione dello stato originario dei luoghi e dei fabbricati. Tale richiesta di rimozione dovrà essere indirizzata al titolare dell'autorizzazione con il termine perentorio entro cui lo stesso proprietario dovrà ripristinare lo stato originario dei luoghi e dei fabbricati. Trascorso inutilmente tale periodo, l'amministrazione comunale procederà alla rimozione coattiva ed al ripristino dello stato originario, dei luoghi e dei fabbricati, addebitando agli interessati tutte le spese sostenute.

Insegne a caratteri indipendenti: vedi ABACO delle INSEGNE in calce al Codice di pratica

Insegne complanari all'edificio: vedi ABACO delle INSEGNE in calce al Codice di pratica

Insegne complanari a pannello: vedi ABACO delle INSEGNE in calce al Codice di pratica

Insegne esterne a bandiera: vedi ABACO delle INSEGNE in calce al Codice di pratica

Insegne interne: vedi ABACO delle INSEGNE in calce al Codice di pratica

Insegne luminose: vedi ABACO delle INSEGNE in calce al Codice di pratica

Interpretazioni: Vedi Art.4 delle Norme di Attuazione

Interventi parziali: Vedi Art.23, c.15 delle Norme di Attuazione

Interventi parziali in un'unità edilizia: Vedi Art.7, c.12 delle Norme di Attuazione

Interventi per stralci: Vedi Art.7, c.11 delle Norme di Attuazione

Interventi sulle singole unità immobiliari: Vedi Art.7, c.14 delle Norme di Attuazione

19. Interventi urgenti di consolidamento murario

Nelle ricostruzioni, rifacimenti e restauri, il comune ha facoltà di imporre ai privati l'esecuzione di opere di consolidamento murario, nonché ogni altro accorgimento tecnico atto ad assicurare che la statica degli edifici o impianti e opere pubbliche attigue non venga compromessa.

[PP]

Intonaci: vedi Punto 28.0 Paramenti e intonaci

Lampioni stradali: vedi FOTO Punto 17.2

Lavori edilizi liberi: vedi paragrafo 12 della Relazione urbanistica

20. Locali interrati e seminterrati

Non è ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati di qualsiasi genere in aree di pericolosità idraulica Hi4 e Hi3.

[PP]

21. Loggiati

(Vedi anche l'Allegato "Abaco/Prontuario degli elementi costruttivi ricorrenti tradizionali, Fasc.8: Loggiati).

Dovranno preferibilmente restare aperti, e quelli chiusi in muratura successivamente al 1950 dovranno essere ripristinati, soprattutto qualora la funzione aeroilluminante dei vani posteriori risulti compromessa dalla chiusura.

E' ammessa la loro chiusura esclusivamente con vetrate in legno o ferro rimovibili di tipo semplice a condizione che:

- a) non ne alterino l'aspetto formale e venga salvaguardata la lettura integrale delle caratteristiche tipologiche e costruttive, pertanto dovranno essere arretrate rispetto agli elementi costitutivi della loggia;
- b) non si preveda l'installazione di serramenti totalmente o parzialmente ciechi né muniti di vetrazioni specchianti;

è sempre vietata la loro chiusura con murature di qualsiasi tipo.

[A1.1; A1.2; A2.1]

I loggiati di nuova costruzione dovranno avere un carattere prevalentemente murario e, preferibilmente, essere realizzati con archi a tutto sesto, a tre centri, con sesto ribassato o con il sistema architravato.

I loggiati, così come ora descritti, purché totalmente aperti sul lato lungo in modo da garantire la funzione aeroilluminante dei vani posteriori, senza infissi di chiusura, non sono conteggiati ai fini del calcolo dell'indice fondiario, purché di profondità non superiore a m.3,50 (la parte eccedente costituisce volume).

Non sono consentiti "pseudo loggiati" di profondità inferiore a m.2,40.

[A1.2; A2.1; A2.2]

22. Manto di copertura

Per gli interventi che prevedono operazioni parziali nei fabbricati delle unità edilizie e per quelli che prevedono anche operazioni di rinnovo totale, ma che si trovano in continuità visiva con fabbricati confinanti, possono essere utilizzati esclusivamente materiali tradizionali quali i coppi sardi, preferibilmente di recupero.

Potranno fare eccezione i fabbricati attualmente dotati di tegole marsigliesi, che potranno essere mantenute qualora riconosciute congruenti con la tipologia del fabbricato (in relazione all'epoca di costruzione ed ai caratteri architettonici) a insindacabile parere dell'Ufficio tecnico comunale.

[A1.1;A1.2; A2.1; A2.2]

E' vietato l'uso di lastre in fibrocemento, di lamiera di ferro e vetroresina.

[PP]

Manutenzione: Vedi Art.11, c.8 delle Norme di Attuazione

Manutenzione ordinaria: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione

23. Manutenzione ordinaria (1. MO): [Art.3, punto 1a del D.P.R. 380/2001]

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che prevedono opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi dell'edificio.

Non è ammesso l'ampliamento di volume e di superfici utili di calpestio.

Gli interventi di manutenzione ordinaria si possono articolare in:

23.1 Interni all'edificio:

- a1. tinteggiatura, pittura ed altri trattamenti superficiali di pareti, infissi e pavimentazioni;
- a2. ripresa e rifacimento di intonaci;
- a3. riparazione, sostituzione e realizzazione di pavimenti e rivestimenti delle pareti;
- a4. riparazione e sostituzione di infissi interni;
- a5. allargamento, chiusura e realizzazione di aperture per inserimento infissi in tramezzi;
- a6. riparazione e sostituzione di soglie e gradini interni;
- a7. riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienici senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione dell'edificio o delle singole unità immobiliari;

23.2 Sugli involucri esterni dell'edificio:

- a8. pulitura e ripresa parziale o totale degli intonaci purché eseguita senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale gli elementi tecnico morfologici caratterizzanti. Le opere devono in ogni caso riguardare gli interi prospetti degli edifici;
- a9. ripristino degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguito senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale gli elementi tecnico morfologici caratterizzanti;
- a10. tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modifica dei materiali e delle partiture;
- a11. riparazione e sostituzione anche parziale dei manti di copertura dei tetti senza modifica dei materiali e delle modalità di posa;
- a12. riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie senza modifica della posizione e delle caratteristiche dimensionali esistenti;
- a13. riparazione e sostituzione di materiali e di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione;
- a14. installazione di pompe di calore destinate alla produzione di acqua e di aria calda di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW, come estensione dell'impianto idro-sanitario già in opera ai sensi dell'art. 5 della legge n. 308/83 sempre che questi non implicino volumi esterni ed incongrui;
- a15. installazione, per ragioni di sicurezza, di grate nel vano finestra a filo muro.

Tutte le operazioni relative ad opere esterne di rinnovamento o sostituzione di elementi morfologici costitutivi dell'edificio dovranno essere eseguite con materiali, forma, colore e dimensione identici a quelli preesistenti, se rispondenti a quelli originari.

Qualora gli stessi siano stati in precedenza sostituiti con elementi estranei agli elementi tradizionali del centro storico o dell'edificio originario, nella loro sostituzione o reintegrazione si dovrà fare riferimento agli elementi e alle tipologie di intervento previste dai Manuali del recupero dei Centri storici della RAS.

Sono inoltre compresi tra le opere di MO gli interventi relativi a tramezzi e aperture interne, quali:

- costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie e muretti bassi;
- inserimento e spostamento di pareti mobili.

23.3 Sugli spazi aperti di pertinenza:

Sono da considerare opere di manutenzione degli spazi aperti gli interventi che riguardano opere esterne alle unità edilizie e che prevedono la riparazione il rinnovo e la sostituzione di elementi degradati ed intendono ridare efficienza formale, funzionale e tecnica agli spazi aperti costituiti da corti o cortili, purché siano confermati i caratteri storici, architettonici e ambientali dello spazio attraverso l'uso di materiali e tecniche proprie della cultura costruttiva locale premoderna, fermo restando l'obbligo della l'eliminazione dei materiali incongrui.

Gli interventi dovranno essere conformi ai punti a) e b) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 le cui definizioni s'intendono prevalenti.

23.3.1 Opere consentite nell'ambito della manutenzione degli spazi aperti

a16. riparazione e ripristino delle pavimentazioni esistenti mediante l'utilizzo di materiali originali, della vegetazione autoctona originale o la sostituzione di parte della vegetazione senza che ciò comporti mutamenti dell'assetto generale dello spazio aperto oggetto di intervento;

a17. sostituzione parziale, sino ad un massimo del 25% della superficie totale, delle pavimentazioni utilizzando materiali della tradizione, ferma restando l'eliminazione di materiali incongrui;

a18. tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni senza modifica dei materiali, della posizione, della forma e della dimensione;

a19. riparazione e sistemazione delle recinzioni esterne senza modifica dell'assetto, delle bucatore e delle dimensioni;

a20. ripristino e riparazione di antichi pozzi o cisterne situate all'interno di cortili, giardini o locali di piano terreno.

a21. riparazione delle finiture dello spazio ineditato, di intonaci, impianti idraulici, elettrici gas;

a22. restauro di piccoli organismi e costruzioni di elevato valore storico e ambientale;

a23. parziale consolidamento del terreno senza variazioni delle quote originali;

a24. demolizione di superfetazioni o costruzioni precarie non inserite ambientalmente o comunque dissonanti dallo spazio oggetto dell'intervento;

a25. mantenimento dell'area in stato di "efficienza", la bonifica degli spazi e l'adeguamento o l'integrazione degli impianti tecnologici esistenti e l'eliminazione di fenomeni di umidità, la riparazione di recinzioni, parapetti, ringhiere o simili, utilizzando tecniche e materiali tradizionali.

23.3.2 Materiali e tecniche consentiti

L'uso dei materiali e delle tecniche deve essere adeguato alle prescrizioni specifiche.

E' comunque consentito l'uso dei seguenti materiali regionali:

- l'andesite, l'arenaria, il basalto, il granito, il marmo, la trachite, per le pavimentazioni;
- il basalto, il granito e il mattone cotto per le strutture verticali portanti e di sostegno, o per le strutture portanti degli oggetti architettonici (fontane, pozzi) eventualmente compresi entro gli spazi aperti;
- il legno per gli orizzontamenti e le strutture portanti delle loro coperture;
- i coppi di recupero per le coperture;
- il rame per le gronde e i discendenti.

23.3.3. Opere escluse

Sono invece esclusi:

- i rivestimenti plastici per i muri di recinzione;
- la chiusura muraria di portici o lolle;

Per tutti gli edifici sono sempre ammessi, a prescindere dalla specifica modalità di intervento individuata in ciascuna Scheda dell'Unità edilizia, gli interventi di Manutenzione ordinaria.

Per questi interventi, se realizzati nelle sottozone A2 è sufficiente una comunicazione scritta (CIL, Comunicazione inizio lavori) accompagnata da documentazione fotografica dell'esistente. [art.6 c.1 lett.a) DPR 380/01]. Se realizzati nelle sottozone A1 la Comunicazione dovrà essere asseverata (CILA).

La realizzazione degli interventi riguardanti l'aspetto esteriore degli edifici è subordinata alla preventiva acquisizione dell'Autorizzazione paesistica.

Al fine di tutelare gli immobili e le aree che costituiscono espressione dei valori storici e tipologici compresi nelle sottozone A1, non viene contemplata l'attività edilizia libera, ma viene richiesta la Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ad esclusione delle sole opere edili indispensabili per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e la riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne.

RIEPILOGO PRESCRIZIONI :

- *Modalità di esecuzione (art. 12)*

Manutenzione straordinaria: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione

24. Manutenzione straordinaria (2. MS): [Art.3, punto 1 b del D.P.R. 380/2001, aggiornato con L. n.164/2014]

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli che prevedono le opere necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, ivi compresi quelli strutturali, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici senza alterare la volumetria complessiva esistente degli edifici né modificare l'originaria destinazione d'uso;

a condizione che:

- la tipologia, i caratteri strutturali, l'impianto distributivo dell'edificio e le parti comuni non siano oggetto di alterazioni;
- gli eventuali elementi di divisione (tramezzi, solai) di nuova realizzazione non interferiscano con le aperture in facciata e con gli elementi architettonici e decorativi di pregio esistenti;
- in caso di frazionamento, le modifiche apportate allo schema distributivo originario abbiano carattere di reversibilità in relazione ai materiali ed alle tecniche utilizzate..

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purchè non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono produrre aumenti delle superfici utili, né di volumi, né delle superfici accessorie, né variazioni dell'ubicazione planoaltimetrica dei vari orizzontamenti.

Più interventi di manutenzione straordinaria che si dovessero sommare per lo stesso immobile nel corso di cinque anni a partire dalla prima domanda non devono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente modificato.

In particolare i sopraccitati interventi non devono comportare modifiche dei caratteri delle coperture (pendenza e materiali), delle facciate -ivi comprese le bucatore- e dei materiali costitutivi.

Opere interne e esterne consentite nell'ambito della manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria si possono articolare in:

24.1 Interni all'edificio

- b1. allargamento, chiusura e realizzazione di aperture per inserimento infissi;
- b2. demolizione con ricostruzione di tramezzi (ossia tavolati verticali con sola funzione dividente) anche modificando lo schema distributivo originario, con o senza modifica di materiali;
- b3. adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica, nonché per garantire il miglioramento del rendimento energetico dell'edificio;
- b4. nuova installazione impianti tecnologici -con esclusione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili-realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio, e non comportino la creazione di volumi esterni incongrui né l'evidenziazione esterna di elementi tecnologici;
- b5. demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti senza modifiche dei materiali a vista con eventuale consolidamento interno; in particolare, nelle murature esterne di recinzione, i mattoni crudi ammalorati possono essere sostituiti o con mattoni crudi nuovi o con mattoni cotti pieni o semipieni;
- b6. consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota e di tipologia nel rispetto delle qualità architettoniche generali;
- b7. rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forme e di quote (d'imposta e di colmo).
- b8. rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci e rivestimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti, fermo il rispetto dei materiali tradizionali, secondo le prescrizioni del Codice di pratica;
- b9. realizzazione di vespaio;
- b10. realizzazione di controsoffitti.

La sostituzione di parti strutturali dovrà essere operata facendo riferimento, per quanto possibile, alle tecniche ed ai materiali originari. La sostituzione motivata da un punto di vista statico e architettonico, dovrà essere documentata da relazione tecnica asseverata dal tecnico progettista.

Sono inoltre considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sotto elencati quando comportino esecuzione di opere murarie:

- rifacimento o installazione di materiali d'isolamento;
- rivestimento od installazione di impianti di riscaldamento e raffreddamento;
- rifacimento od installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- rifacimento d'impianti igienico sanitari.

Le opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti degli edifici che comprendono elementi strutturali degli stessi quali:

- installazione di nuovi ascensori e montacarichi, con struttura portante interna o esterna all'edificio;
- sostituzione recinzioni, cancellate e muri di cinta esistenti in presenza di fondazioni e/o elementi portanti in c.a., aventi tipologia uguale o diversa da quella preesistente;

- riparazione parti strutturali di scale esistenti interne e/o esterne dell'edificio;
- riparazione solette

sono soggette alla presentazione della SCIA [combinato disposto dell'art.3 c.1 lett.b), art.6 c.2 lett.a) DPR 380/01]

24.2 Sugli involucri esterni dell'edificio:

- b11. rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
- b12. sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti e messa in opera di infissi con doppio vetro a camera, di doppi infissi e inferriate;
- b13. rifacimento e sostituzione dei manti di copertura dei tetti con materiali uguali a quelli esistenti;
- b14. rifacimento totale dei sistemi di raccolta e smaltimento acque piovane;
- b15. inserimento isolamenti termo-acustici e altre impermeabilizzazioni;
- b16. realizzazione di canna fumaria;
- b17. rifacimento totale di balconi e terrazze;
- b18. rifacimento totale di ringhiere, parapetti, griglie, inferriate, cancelli, recinzioni e simili;
- b19. inserimento di lucernari;
- b20. interventi di superamento di barriere architettoniche;
- b21. collocazione all'interno di giardini e terrazzi di elementi di arredo (gazebo e pergolati);
- b22. collocazione di tende da sole per locali destinati ad attività commerciali e pubblici esercizi;

Tutte le operazioni relative ad opere esterne di rinnovamento o sostituzione di elementi morfologici costitutivi dell'edificio dovranno essere eseguite con materiali, forma, colore e dimensione identici a quelli preesistenti, se rispondenti a quelli originari.

Qualora gli stessi siano stati in precedenza sostituiti con elementi estranei agli elementi tradizionali del centro storico o dell'edificio originario, nella loro sostituzione o reintegrazione si dovrà fare riferimento agli elementi e alle tipologie di intervento previste dai Manuali RAS.

24.3 Sugli spazi aperti di pertinenza:

Valgono le stesse indicazioni e prescrizioni già illustrate per gli interventi di Manutenzione ordinaria di cui ai punti 1.3.1, 1.3.2 e 1.3.3 precedenti.

Per tutti gli edifici del Centro storico sono sempre ammessi, a prescindere dalla specifica modalità di intervento individuata in ciascuna Scheda dell'Unità edilizia, gli interventi di Manutenzione straordinaria.

24.4 Opere tese a restituire l'originaria funzione statica di singoli elementi strutturali:

- b23. consolidamento locale e rifacimento parziale di muri portanti e fondazioni;
- b24. consolidamento locale e sostituzione di singoli elementi relativi a solai, scale e coperture senza alterazione delle quote e della posizione;
- b25. consolidamento locale di strutture voltate ed archi senza alterazione delle quote, della posizione e della forma;
- b26. rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffiature e staffe, di singole parti strutturali;
- b27. ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi e protezione;

24.5 Opere relative ad impianti tecnologici:

- b28. installazione, trasformazione ed ampliamento di impianti (idrico sanitario, riscaldamento, climatizzazione, distribuzione del gas, elettrico, telefonico, di sollevamento verticale), incluse le opere edilizie eventualmente necessarie, purchè relativi a singole unità immobiliari o alle sole parti comuni dell'edificio;
- b29. installazione di ascensore, montacarichi e servoscala interni incluse le opere edilizie necessarie;

- b30. installazione di impianti di allarme e di sicurezza attiva;
b31. installazione di impianti per la produzione di energia elettrica e termica da fonte rinnovabile.

In riferimento alle opere esterne, gli interventi di manutenzione straordinaria consistenti in rifacimenti o sostituzioni devono garantire il mantenimento dei caratteri originari delle finiture esterne con particolare riferimento a materiali, forme, dimensioni e colore, fermo restando quanto stabilito dalle prescrizioni particolari in relazione a:

- materiali alternativi ammissibili per le finiture esterne;
- lucernari;
- elementi di arredo;
- tende da sole per locali destinati ad attività commerciali e pubblici esercizi.

In riferimento alle opere tese a restituire l'originaria funzione statica di singoli elementi strutturali, gli interventi di manutenzione straordinaria comunque finalizzati a conservare e ripristinare la stabilità dell'edificio devono garantire il mantenimento dei caratteri strutturali originari dell'edificio con particolare riferimento a materiali e tecniche. Fermo restando quanto stabilito dalle prescrizioni particolari per motivi di comprovata impossibilità tecnica è ammissibile il ricorso a materiali e tecniche alternativi purché congruenti dal punto di vista statico e compatibili dal punto di vista chimico, fisico e dimensionale.

Per gli edifici realizzati prima del 1950, da sottoporre a **Manutenzione straordinaria**, anche per gli interventi limitati a parti dell'Unità edilizia, il progetto dovrà essere preceduto da una analisi storica delle trasformazioni subite nel corso del tempo.

La realizzazione degli interventi riguardanti l'aspetto esteriore degli edifici è subordinata alla preventiva acquisizione dell'Autorizzazione paesistica

Al fine di tutelare gli immobili e le aree che costituiscono espressione dei valori storici e tipologici compresi nelle sottozone A1, non è consentita l'attività edilizia libera.

RIEPILOGO PRESCRIZIONI :

- *Modalità di esecuzione (art. 12)*
- *Prescrizioni generali (art 13)*

Modalità della Conservazione e recupero: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione

Modalità della Riqualficazione: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione

Modalità della Trasformazione: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione

Modalità di esecuzione (Codice di pratica): Vedi Art.12 delle Norme di Attuazione

Modifica o eliminazione elementi costruttivi non consoni: Vedi Art.13 delle Norme di Attuazione

Modifica di forma e/o di dimensione (ridistribuzione): Vedi Art.11, c.9 delle Norme di Attuazione

Modifiche al Piano: Vedi Art.5 delle Norme di Attuazione

Murales: Vedi Punto 28.6

Murature a "faccia vista": Vedi Punto 28.2

25. Muri di cinta o di confine

Tutte le murature di confine esistenti e di epoca non recente, (antecedente il 1950), realizzate in muratura, pietra o ciottoli di fiume, devono essere salvaguardate.

Pertanto sulle stesse sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ricostruzione delle parti lesionate o alterate e demolite.

Qualora realizzati con mattoni crudi in pessimo stato di conservazione, possono essere sostituiti con mattoni pieni o semipieni cotti.

Sono assolutamente vietati manufatti in calcestruzzo prefabbricati.

Qualora esistano delle recinzioni in prefabbricati di calcestruzzo, qualsiasi intervento superiore alla Manutenzione straordinaria nell'Unità edilizia interessata dovrà essere preceduta dalla sostituzione di questi elementi con murature chiuse e intonacate, con altezza minima di 2,5 metri dal piano della strada.

I nuovi muri dovranno essere caratterizzati da un attacco a terra ben definito, basamento più largo e fila di mattoni cotti o "*bauletto*" sulla sommità dello stesso, e la protezione della testata con coppi o mattoni cotti. I coppi verranno disposti longitudinalmente lungo la direzione del muro.

[PP]

Norme transitorie: Vedi Art.46 delle Norme di Attuazione

Nuova costruzione: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione

Nuova costruzione secondo abaco tipologico: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione

Nuove costruzioni e ampliamenti: Vedi paragrafo 6.2 Relazione urbanistica

26. Nuova costruzione secondo abaco tipologico (5.3, NC): [Art.3, punto e del D.P.R. 380/2001]:

Gli interventi di nuova edificazione secondo abaco tipologico devono prevedere:

- la riproposizione delle tipologie edilizie caratteristiche del tessuto storico (corte e linea con cortile retrostante);
- il rispetto della cortina stradale continua qualora questa sia la caratteristica dell'isolato entro cui i nuovi edifici si collocano;
- l'armonizzazione con le altezze degli edifici confinanti, mantenendo l'andamento di falda entro un massimo di pendenza del 35%;
- l'eventuale utilizzo di sottotetti agibili o abitabili, fatta salva la realizzazione delle falde di copertura secondo quanto sopra riportato, e con possibilità di ricavare aperture in piano con la falda (finestrature tipo "velux") per aeroilluminare i vani di sottotetto agibili e/o abitabili;
- il divieto di realizzare abbaini, terrazzini "a tasca", e comunque di realizzare interventi che modifichino l'andamento tradizionale dei tetti del Centro Storico;
- non devono necessariamente proporre la ripetizione di elementi formali e tecnologici caratteristici dell'edilizia premoderna, ma si possono realizzare seguendo nuovi processi tecnologici, nel rispetto dei caratteri formali dell'ambiente originario;
- nelle sottozone A1 non è consentita la realizzazione di piani seminterrati.

Come prescritto, i nuovi fabbricati o i muri di recinzione delle nuove case con tipologia a corte, dovranno di norma sorgere a filo strada, sono consentiti arretramenti solo quando le caratteristiche del lotto non consentano la realizzazione della continuità della quinta prospettica; in tal caso l'entità dell'arretramento, se non già individuata nel Planivolumetrico di progetto dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio tecnico comunale.

E' richiesto il permesso di costruire.

Per le Unità, o parti di esse, all'interno del Centro matrice è richiesta l'Autorizzazione paesistica.

Le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi finalizzati all'intervento dovranno essere autorizzati paesaggisticamente contestualmente all'intervento principale.

Ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo, tutti gli interventi di cui alla categoria 5, devono essere finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e ambientale, dell'efficienza energetica, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, e devono essere realizzati secondo i criteri di sostenibilità ambientale.

Non è quindi ammessa la costruzione di edifici aventi tipologia e caratteristiche costruttive diverse da quelle indicate negli elaborati di progetto del Piano e nelle Norme di attuazione.

- RIEPILOGO PRESCRIZIONI:

- *Altezza massima: Se l'unità edilizia si trova in aderenza con una costruzione per la quale è previsto lo stesso numero di livelli e che ha già raggiunto il massimo sviluppo previsto dal planivolumetrico di progetto del Piano particolareggiato, essa sarà vincolante, con riferimento ai fili di gronda, per l'edificio che s'intende elevare, sempreché per l'andamento planimetrico*

del sito, ai fini dell'inserimento paesaggistico, non sia più opportuna un'altezza differenziata, in tal caso bisogna seguire le indicazioni dei Profili regolatori di progetto. Se invece nessuno degli edifici in aderenza ha raggiunto il massimo sviluppo si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

m. 3,50 per un livello,

m. 4,50 per un livello + sottotetto non abitabile

m. 6,50 per due livelli,

m. 8,50 per due livelli + sottotetto abitabile (h min m.2,00)

Il Piano non prevede altezze aggiuntive rispetto a quelle esistenti superiori ai due livelli e mezzo..

Le altezze ora descritte, compatibilmente con la morfologia del terreno e l'andamento altimetrico delle strade.

- *Profondità dei corpi di fabbrica: ogni tipologia di corpo edilizio può avere uno sviluppo in profondità limitato dalle seguenti disposizioni:*
 - a) *La loggia che non potrà essere superiore a 2/3 della dimensione del corpo semplice, ed in ogni caso dovrà essere inferiore o uguale a m. 3,50.*
 - b) *Il corpo principale può arrivare allo sviluppo massimo di m. 10,00.*
 - c) *La profondità dei corpi di fabbrica accessori non potrà essere di norma superiore alla dimensione della cellula base ed in ogni caso non potrà superare i m. 5,00 per quelli collocati sul lato opposto al fabbricato principale ed i m. 3,50 per gli altri ad eccezione dei vani destinati ad autorimessa che potranno arrivare anche a 6 m. se tale misura è compatibile con le norme sulla distanza fra i fabbricati.*
- *Distanze tra fabbricati.*

salva la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra pareti di cui una munita di aperture qualificabili come vedute ex art.900 Codice civile, non potrà essere inferiore a 8 metri, riducibili a 3 metri quando le pareti prospettanti siano cieche, ovvero quando presentino luci o altre aperture non considerabili vedute.
- *Distanze dai confini.*

salva la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra parete munita di aperture qualificabili come vedute ex art.900 Codice civile e confine del lotto non potrà essere inferiore a 4 metri, riducibili a 1,5 metri quando la parete prospettante sia cieca, ovvero quando presenti luci o altre aperture non considerabili vedute. Se il confine è delimitato da un muro di cinta comune, la misurazione delle distanze deve essere fatta dall'edificio alla mezzera del muro di cinta, se il muro di cinta non è comune la distanza deve misurarsi dal fronte del fabbricato alla linea di confine.
- *Costruzioni in aderenza..*

E' ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano caratteristiche architettoniche reciprocamente compatibili e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora esista un accordo o convenzione trascritto tra i confinanti e depositato presso l'Ufficio tecnico comunale.

In presenza di "scaba pe' domu" per la raccolta delle acque meteoriche rilevabile dal catasto d'impianto, ci si comporta come se si costruisse in aderenza.
- *Modalità di esecuzione (art. 12)*
- *Prescrizioni generali (art 13)*
- *Sostenibilità ambientale (artt 14,15,16,17)*

Nuove aperture di autorimesse su fronte strada: Vedi Punto 4.9

Nuove aperture su cortili chiusi: Vedi Punto 4.10

Nuovi frazionamenti: Vedi Art.7 punto 13 delle Norme di Attuazione

Obiettivi del Piano particolareggiato: Vedi paragrafo 4 della Relazione urbanistica

Oneri a carico dei privati: Vedi Art.23 delle Norme di Attuazione

Operazioni di intervento (Definizione): Vedi Art.11 delle Norme di Attuazione

Opere pubbliche di iniziativa comunale: vedi Art.22 delle Norme di Attuazione

Orditure dei tetti: vedi Punto 12.2

Orti periurbani, disciplina: Vedi Art.18bis delle Norme di Attuazione

Osservazioni e modifiche al Piano particolareggiato: Vedi Art.5, c.2 delle Norme di Attuazione

27. Pannelli solari termici e fotovoltaici

Nell'intera zona omogenea "A" è ammessa la sola installazione di impianti che non siano in alcun modo visibili né percepibili dagli spazi pubblici.

[PP]

I pannelli solari termici e fotovoltaici non possono essere realizzati all'interno delle unità edilizie incluse negli ambiti di conservazione e di riqualificazione storico tipologica né sulle falde dei tetti dei corpi di fabbrica realizzati prima del 1950.

[A1.1]

La Scheda dell'Unità edilizia potrà indicare la possibilità di installare i pannelli esclusivamente all'interno del lotto e mai sulle falde di copertura; in questi casi si potrà derogare dalla prescrizione contenuta nella stessa solo se si dimostri, con esauriente documentazione fotografica ed eventuali simulazioni (rendering), che la copertura presente, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la presenza sia percepibile dall'esterno e dai conici ottici limitrofi. In caso di tetti in tegole tale installazione è consentita soltanto in appoggio sul manto in tegole esistente e non in sostituzione del medesimo.

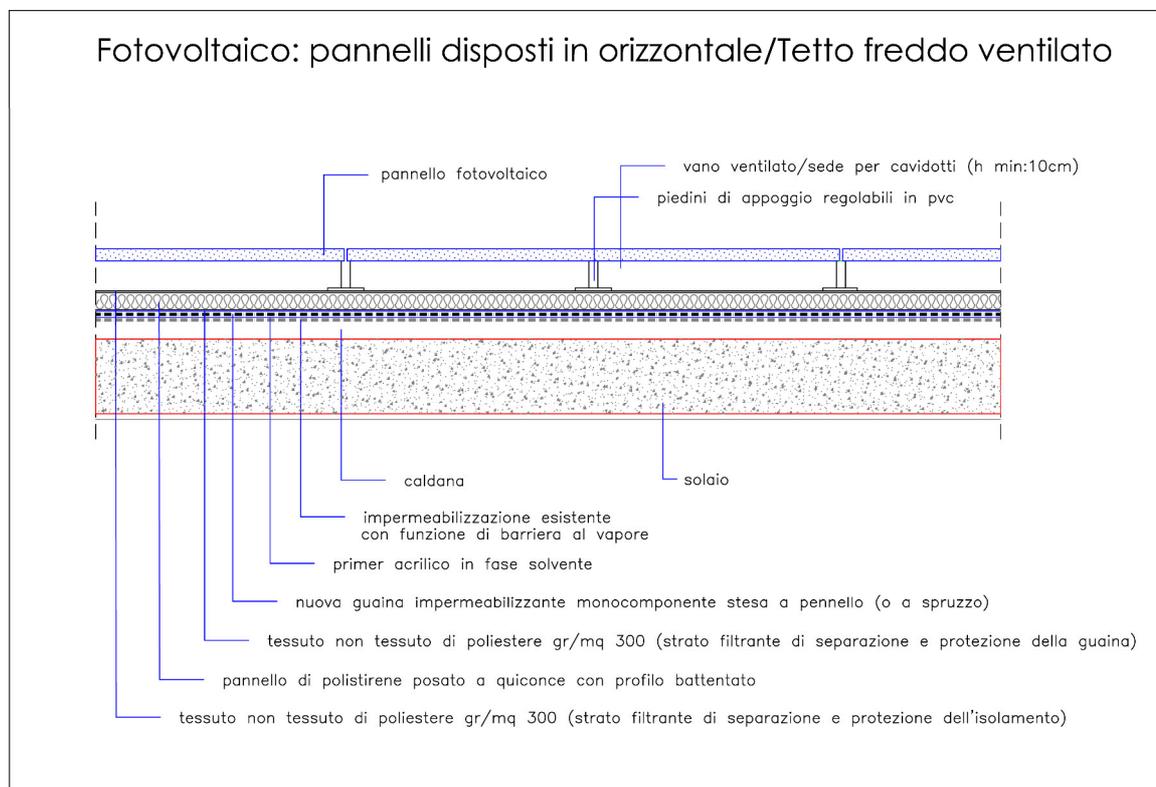
[A1.2, A2.1, A2.2]

Sarà consentito, se indicato nella scheda dell'Unità edilizia, impiegare le coperture piane degli annessi e ampliamenti interni realizzati negli ultimi 50 anni, in alternativa alla loro riqualificazione con tetto a falda e manto in coppi previsto dagli elaborati di progetto o dalle NTA, per la collocazione esclusivamente complanare degli stessi pannelli; nel caso di volumi residenziali, dei quali sia previsto nella Scheda il mantenimento del tetto piano, la disposizione dei pannelli fotovoltaici dovrà consentire la realizzazione di un tetto piano ventilato, come indicato nell'illustrazione. Fermo restando che la presenza dell'impianto non deve essere percepibile dall'esterno e dai conici ottici limitrofi, realizzando all'occorrenza bassi muretti d'attico di protezione.

E' sempre consentita la soluzione in pendenza nei ripari per veicoli realizzati nei cortili interni.

Per gli edifici di nuova costruzione deve essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kw per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento.

[PP]



Per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile si dovrà far ricorso alla procedura abilitativa semplificata (PAS) di cui all'art.16 bis delle NTA.

28.0 Paramenti e intonaci

28.1 Paramenti e intonaci

Premesso che un intonaco, specie se originale, rappresenta la “*patina*” storica dell'edificio, e quindi va mantenuto e ripristinato per parti, a meno che il suo degrado non risulti irreversibile, nel caso in cui si debba reintonacare completamente, è d'obbligo l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali a calce.

Gli intonaci di malta bastarda o cementizi sono ammessi solo nel caso in cui venga adottato un sistema di deumidificazione tipo “*wall drying*” o nel caso di ripristino di meno del 30% di facciate già trattate con intonaci di questo tipo.

[A1.1; A1.2; A2.1]

Ogni edificio deve avere un unico trattamento di finitura e di colorazione da cielo a terra e su tutte le facciate.

Gli intonaci andranno realizzati con tecniche e materiali tradizionali che, salvo diverse disposizioni da definire in caso di particolari tipi edilizi, saranno a base di grassello di calce, o con malta di calce e cemento al 50% e rifiniti con intonachino o verniciatura a calce.

Nel caso di rifacimenti o ripristini si consiglia l'esecuzione di intonaci il più possibile simili a quelli tradizionali rimossi.

E' comunque ammesso l'utilizzo di intonaci a base cementizia in funzione delle caratteristiche del supporto murario, in tal caso le tinteggiature vanno eseguite con colori a base di silicati di potassio. È sconsigliato l'uso di malte di calce aerea su rinzafo di malta cementizia per incapacità dei due materiali di costituire un supporto solidale.

In presenza di murature realizzate in terra cruda gli intonaci non devono assolutamente contenere alcun componente cementizio onde evitare la risalita capillare all'interno del muro per la mancata traspirazione, e l'inevitabile distacco dell'intonaco con deterioramento del supporto.

Sono vietate le intonacature che mettano in vista porzioni di muro o singole pietre o elementi sottostanti –a meno che questi non siano elementi monumentali o esplicitamente decorativi o elementi di spoglio- così come la non motivata realizzazione o conservazione di falsi archi o di altri elementi di simulazione storica o inaccettabile "storicizzazione".

Non è nemmeno consentito l'uso di intonaci plastici, di zoccolature in pietra a spacco, in ceramica o listelli di cotto, di contorni delle finestre o delle porte in marmo o in altro materiale diverso dalla pietra naturale.

Gli elementi architettonici in pietra lavorata devono essere conservati.

Non è ammessa l'esecuzione di nuovi paramenti in pietra in blocchi squadrati con superficie sbazzata.

Sono ammesse invece le murature in pietra di tipo tradizionale intonacate con malta di calce tipo raso pietra, evitando le stuccature profonde degli interstizi soprattutto negli elementi strutturali (archi e piedritti).

Le tinteggiature dovranno essere eseguite con pitture date a pennello e con materiali traspiranti.

Sono espressamente vietati tutti i sistemi di tinteggiatura sintetica, a legante acrilico, plastico, idrorepellente, al quarzo e simili.

E' altresì permesso l'utilizzo di rivestimenti con intonaci colorati in pasta tipo "*Terranova*", l'esecuzione di paramenti con intonaco spruzzato (sabbia, cemento e ghiaio) ed il paramento a "*muro raso*".

Si sconsiglia l'utilizzo di rivestimenti plastici, comunque non è ammesso nei tipi "*graffiato*", "*bucciato*" e simili.

Non è ammesso inoltre il rivestimento con piastrelle di qualsiasi tipo mentre è consentito, esclusivamente per elementi accessori e non per l'intera costruzione, l'utilizzo del mattone faccia vista lavorato a mano e sabbato.

L'uso del legno va limitato ai serramenti e ai passafuori di falda.

E' vietato l'impiego di perlature sulle facciate in vista.

[PP]

Il progetto di restauro delle facciate deve prevedere l'eliminazione dei rivestimenti di marmo o altro materiale non originale che coprono il paramento murario, soprattutto al piano terra in corrispondenza di negozi: in luogo di tali rivestimenti verrà ripristinato l'intonaco.

Tale disposizione non si applica agli edifici che hanno subito radicali e documentabili trasformazioni successivamente al 1950, laddove il rivestimento della facciata costituisca elemento caratterizzante degli edifici.

[A1.1; A1.2; A2.1]

28.2 Murature a “faccia vista”

Le murature “faccia vista” sono ammesse per gli edifici sui quali non si siano riscontrate tracce di intonaco, purchè, sorte con queste caratteristiche, presentino paramenti murari omogenei o di interesse storico artistico o architettonico.

Per queste murature sono ammessi interventi di pulizia e protezione della pietra e la ripresa dei giunti. Vanno conservati tutti gli elementi in pietra di finitura della facciata e quando necessario ripristinati con materiali e tecniche in uso nella tradizione locale.

[A1.1; A1.2; A2.1]

Sono tollerate finiture a faccia vista con giunti di cemento solo se già esistenti e se non necessitino di interventi di manutenzione.

Negli altri casi si prescrive il ripristino della stilatura dei giunti con malte a base calce, o la intonacatura completa.

Sono vietati i placcaggi delle facciate, di qualsiasi tipo e con qualsiasi materiale.

[PP]

28.3 Pulizia delle superfici lapidee

E' vietato pulire le superfici lapidee con spazzole metalliche, fiamme, vapori, con sostanze chimiche quali acido fluoridrico, cloridrico, fosforico, acetico, con soda caustica e sabbiature. Sono, in generale, vietati tutti i metodi corrosivi o che possano in qualche modo intaccare la superficie.

E' ammessa invece la pulizia con acqua nebulizzata (da non effettuare nei periodi invernali quando la temperatura può scendere al di sotto dello zero). Gli impacchi con argille assorbenti o impacchi basici sono praticabili per superfici di limitata estensione ed è comunque, necessario curare con attenzione la durata di questi impacchi per evitare l'effetto "candeggiante".

[PP]

28.4 Protezione delle superfici lapidee

Nella protezione dei paramenti lapidei si deve intervenire nel modo meno invasivo e più reversibile possibile, facendo uso di prodotti che mantengano inalterate le caratteristiche chimiche e fisiche del materiale trattato.

[PP]

28.5 Stuccatura e stilatura dei giunti

La ristuccatura e stilatura dei giunti va effettuata senza scalpellare o intaccare in alcun modo il bordo dei conci in pietra, rinunciando piuttosto ad intervenire nel caso di giunti molto sottili.

Negli altri casi il giunto va rifatto con malta di composizione e granulometria il più possibile omogenea a quella originaria.

L'impasto granulometrico normalmente usato prevede la seguente composizione:

- tre parti di sabbia a media granulometria
- due parti di sabbia fine per rendere più pastosa la malta
- una parte di cemento per dare più consistenza alla malta.

[PP]

28.6 Murales

In nessun caso all'interno del Centro storico è consentita su iniziativa privata la realizzazione di "murales" o disegni di qualunque tipo sui prospetti stradali o comunque visibili da spazi pubblici.

[PP]

PAI (Piano di assetto idrogeologico): Vedi Titolo IV delle Norme di Attuazione

Pannelli solari: Vedi Punto 17.1

Pannelli solari termici e fotovoltaici: Vedi Punto 27.

Parabole: Vedi Punto 17.1

Parametri urbanistici: Vedi Art.8 delle Norme di Attuazione, paragrafo 8.1 Relazione urbanistica.

Parcheggi: Vedi Art.37 delle Norme di Attuazione

Parcheggi, Aree da destinare: Vedi Art.37 delle Norme di Attuazione

29. Pavimenti

Per le pavimentazioni interne non vi è nessuna prescrizione particolare se non la conservazione ed il recupero di quelle di particolare pregio o di valore documentario (lastricati in pietra nei loggiati, pavimenti in *arrexioles* nelle stanze, in legno nei piani rialzati, cementine decorate precedenti il 1950, ecc.) espressamente richiamate nelle Indicazioni di piano contenute nelle schede delle Unità edilizie o rinvenute successivamente.

In particolare è fatto divieto di rimuovere e/o sostituire con altro materiale le pavimentazioni originarie in acciottolato o in lastre di pietra.

Le pavimentazioni delle aree scoperte interne alle unità edilizie, devono essere recuperate (quando possibile) o realizzate con materiali e tecniche atte a mantenere la permeabilità del suolo; si suggerisce il ripristino e la nuova realizzazione nei modi ricorrenti tradizionali (imperdau) anche con l'utilizzo, per il migliore assestamento delle pietre, di malte e calcestruzzi cementizi, ma con la predominanza visiva della superficie della pietra (**Vedi l'Allegato "Abaco/Prontuario degli elementi costruttivi ricorrenti tradizionali, Fasc.1 Pavimentazioni aree pubbliche e corti private).**

[PP]

Nelle nuove pavimentazioni delle aree libere interne alle unità edilizie prive di valenze storiche-tradizionali è tollerato l'impiego degli autobloccanti in cemento burattato purché con forma e colore simili ai materiali litoidi tradizionali, e comunque mantenendo o ripristinando la permeabilità dei suoli.

[A2.2]

Pavimentazioni stradali: vedi Punto 47.2 Spazi aperti, disciplina spazi pubblici

Pavimentazioni stradali: Vedi IMMAGINI Punto 47.2

Pericolosità idraulica elevata Hi3, Disciplina: Vedi Art.30 delle Norme di Attuazione

Pericolosità idraulica media Hi2, Disciplina: Vedi Art.31 delle Norme di Attuazione

Pericolosità idraulica moderata Hi1, Disciplina: Vedi Art.32 delle Norme di Attuazione

Pericolosità idraulica molto elevata Hi4, Disciplina: Vedi Art.29 delle Norme di Attuazione

Permesso di costruire: vedi Art.22 delle Norme di attuazione, paragrafo 12 della Relazione urbanistica.

Persiane: vedi ABACO Punto 4. Aperture

Piano di assetto idrogeologico (PAI): vedi paragrafo 15 della Relazione urbanistica.

Piazze e slarghi: vedi Punto 47.6 Prescrizioni per gli spazi pubblici.

30.0 Portali e portoni

30.1 Portali di ingresso alle corti

(Vedi anche l'Allegato "Abaco/Prontuario degli elementi costruttivi ricorrenti tradizionali, Fascicoli 5a,5b,5c,6a,6b: Portali congrui e incongrui).

I portali di ingresso alle corti rappresentano uno dei sistemi architettonici di maggiore interesse nel centro storico; essi costituiscono l'emblema della cultura architettonica del nostro passato, elemento di cultura materiale e di memoria storica della nostra economia e dei nostri modi vivere, per tale ragione ne è prescritta la conservazione e il restauro, con divieto assoluto della loro demolizione, sempreché non sussistano condizioni di pericolo per la pubblica incolumità e comunque previo accertamento e nulla osta dell'Ufficio tecnico comunale.

Gli interventi ammessi sono perciò solo quelli volti alla salvaguardia dei manufatti e quindi il recupero per quanto riguarda la parte muraria e della copertura, e il restauro per gli elementi architettonici, i cornicioni e gli archi.

Le operazioni di restauro dovranno in particolar modo curare le seguenti componenti eventualmente presenti nell'insieme dell'apertura con possibilità di loro inserimento per interventi di adeguamento filologico:

- la soglia in pietra, con battente a terra munita di solchi profondi allo stesso livello del pavimento interno per facilitare la funzione carraia e per lo scolo delle acque bianche;
- gli stipiti, in pietra o in mattoni pieni, spesso presenti in bicomponente, a volte con spigoli mussati ma non per tutta la loro altezza;
- piedi dell'arco in cotto o in pietra, non sempre modanati;
- i lobi dell'arco in mattoni o in pietra;
- la chiave dell'arco non sempre presente, in mattoni o in pietra modanata;
- il portone in legno a due ante, ognuna delle quali munita di porticina interna, delle quali generalmente solo una è vera, incorniciate ai quattro lati dai rispettivi battenti di cui quello superiore arricchito da particolari lavorazioni lignee ed ornata in genere. Particolare cura si presterà all'insieme dei componenti il sistema di chiusura, quali i chiavistelli, i battenti, ecc..

Solo in casi eccezionali, per ragioni che non consentono soluzioni alternative o per il verificarsi di circostanze che altrimenti produrrebbero dei risultati peggiorativi, che vanno accertati dall'Ufficio tecnico, sarà possibile, previa predisposizione del rilievo metrico e di adeguata documentazione fotografica la ricostruzione del portale per realizzare il lieve arretramento per la riconfinazione stradale o lo spostamento purché lungo lo stesso fronte stradale dell'unità edilizia.

La ricostruzione dovrà avvenire per i portali con conci in pietra attraverso la numerazione degli elementi lapidei, lo smontaggio degli stessi e il successivo rimontaggio; per i portali costruiti con elementi di pietra irregolari che dovranno essere successivamente intonacati o con mattoni, è sufficiente l'esatta riproposizione formale e dimensionale.

Non è consentito isolare i portali esistenti dalla muratura, inserendo i soli stipiti e archi in recinzioni a giorno.

I passi carrai potranno essere riqualificati riproponendo portali di nuova costruzione, che dovranno preferibilmente uniformarsi alle caratteristiche dimensionali e formali di quelli esistenti nell'immediato contorno.

Nei nuovi portali è generalmente preferibile l'uso dell'arco a tutto sesto, ma, per ampliare la superficie di attraversamento, è anche ammesso l'uso dell'arco a tre centri o dell'arco ribassato.

Nei profili regolatori di progetto sono inseriti i nuovi portali da realizzare, il disegno è da intendersi puramente indicativo, valgono però le seguenti prescrizioni:

- qualora venga indicato un portale architravato significa che può essere realizzato sia quello architravato che quello archi voltato (tutto sesto, ribassato o a tre cerchi);
- qualora venga indicato un portale archivoltato significa che non è consentita la soluzione architravata ma solo l'arco a tutto sesto, ribassato o a tre cerchi

E' prescritto l'inserimento in bassorilievo, nella chiave di volta dell'arco, dell'anno di costruzione.

[PP]

30.2 Portoni di ingresso alle corti o ai passi carrai

(Vedi anche l'Allegato "Abaco/Prontuario degli elementi costruttivi ricorrenti tradizionali, Fasc.7A, 7b: Passi carrai).

Devono essere salvaguardati e recuperati tutti i portoni in legno esistenti e originali dei quali nelle tavole del Piano è espressamente prescritta la conservazione (con il simbolo @).

Qualora non sia possibile la loro conservazione per l'elevato degrado, gli stessi vanno ricostruiti in legno con disegno analogo a quello preesistente o ai portoni tradizionali.

Quelli di nuova realizzazione dovranno essere preferibilmente costruiti in legno con forme semplici e caratteri stilistici simili a quelli tradizionali.

Portoni e portoncini devono essere realizzati in legno con disegno tradizionale e verniciati con colori coprenti nel rispetto delle indicazioni di cui al Punto 9. "Colore" del presente Codice di pratica. I portoni saranno in legno trattato o verniciato secondo i disegni tradizionalmente in uso. I portoni di grandi dimensioni devono essere realizzati in legno, senza telai metallici a vista e con analogha verniciatura.

E' ammesso l'impiego del legno a vista, qualora tradizionalmente preesistente, evitando in ogni caso finiture lucide o che alterino notevolmente il colore naturale del legno.

E' in ogni caso vietato l'impiego di serramenti in alluminio, materiali plastici o a vetrata, acciaio inox, profili tubolari o con analoghe caratteristiche e se esistenti dovranno essere sostituiti.

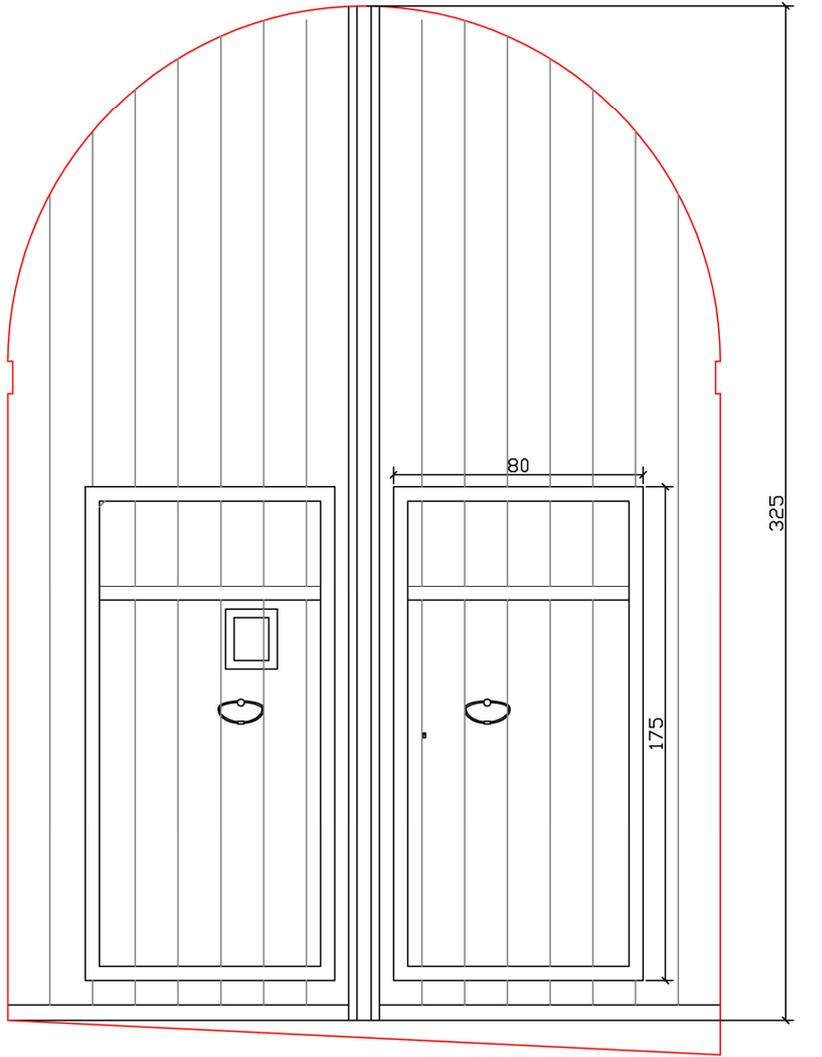
Sono inoltre vietati tutti i serramenti o portoni di tipo scorrevole, ad eccezione delle autorimesse dove saranno consentiti i portoni basculanti.

E' ammessa la realizzazione di cancelli in ferro verniciato ma non di serrande avvolgibili. Non è ammessa l'apertura dei cancelli e dei portali verso l'esterno.

[PP]

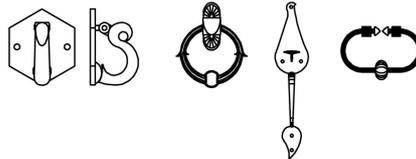
Portale in legno tradizionale

PROSPETTO ESTERNO



PROSPETTO ESTERNO

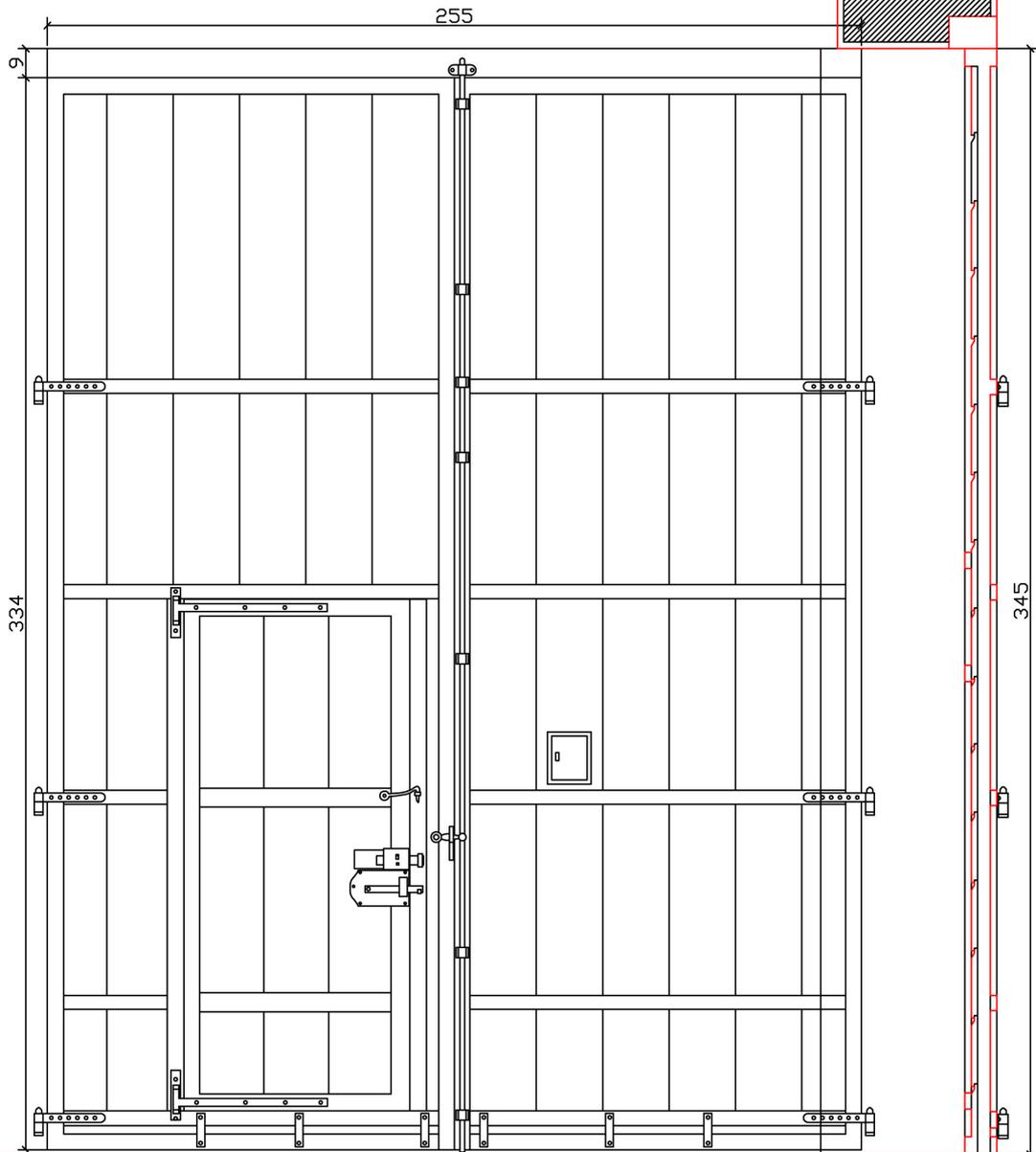
Particolari della ferramenta di chiusura



Portale in legno tradizionale

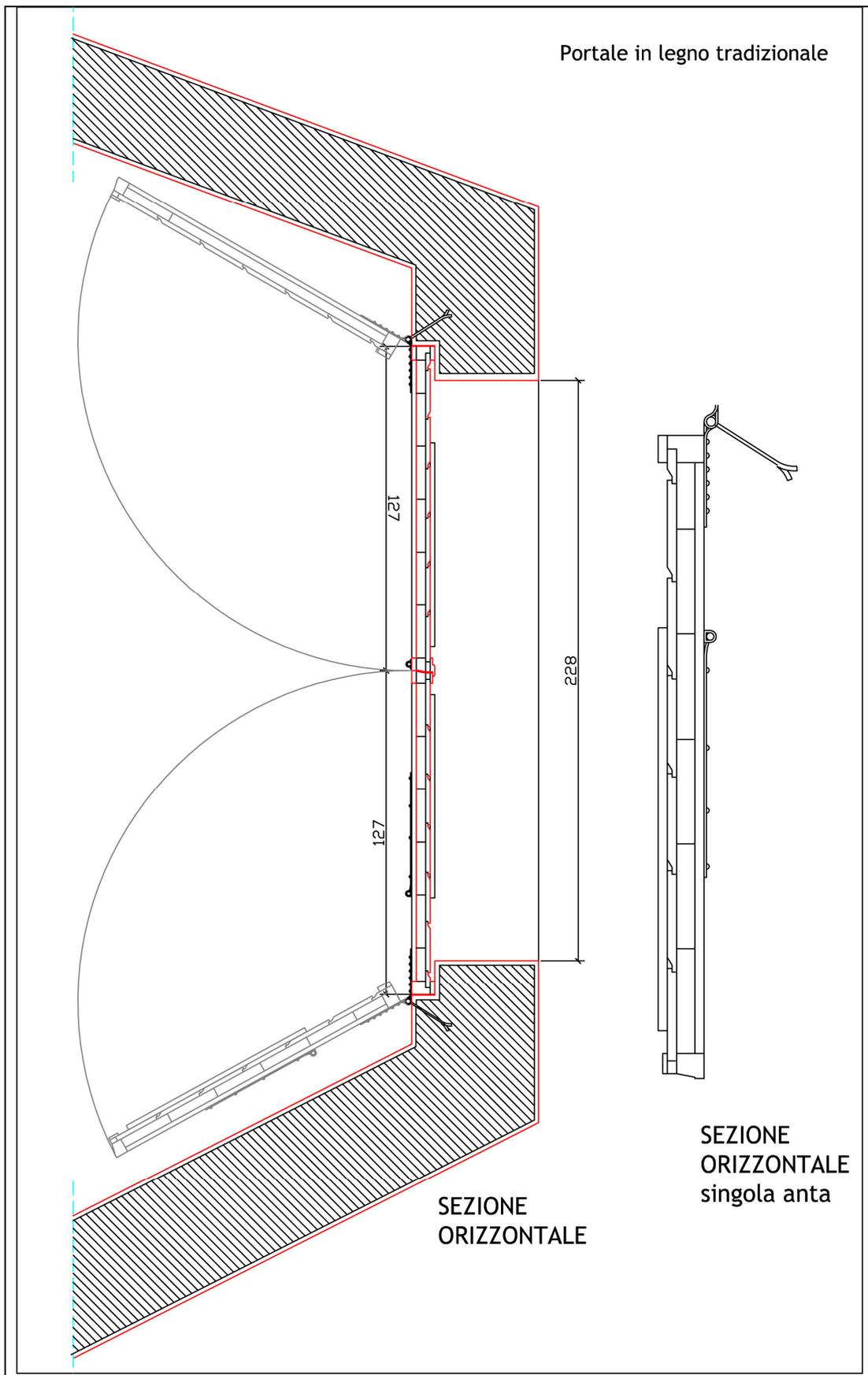
PROSPETTO INTERNO

SEZIONE VERTICALE

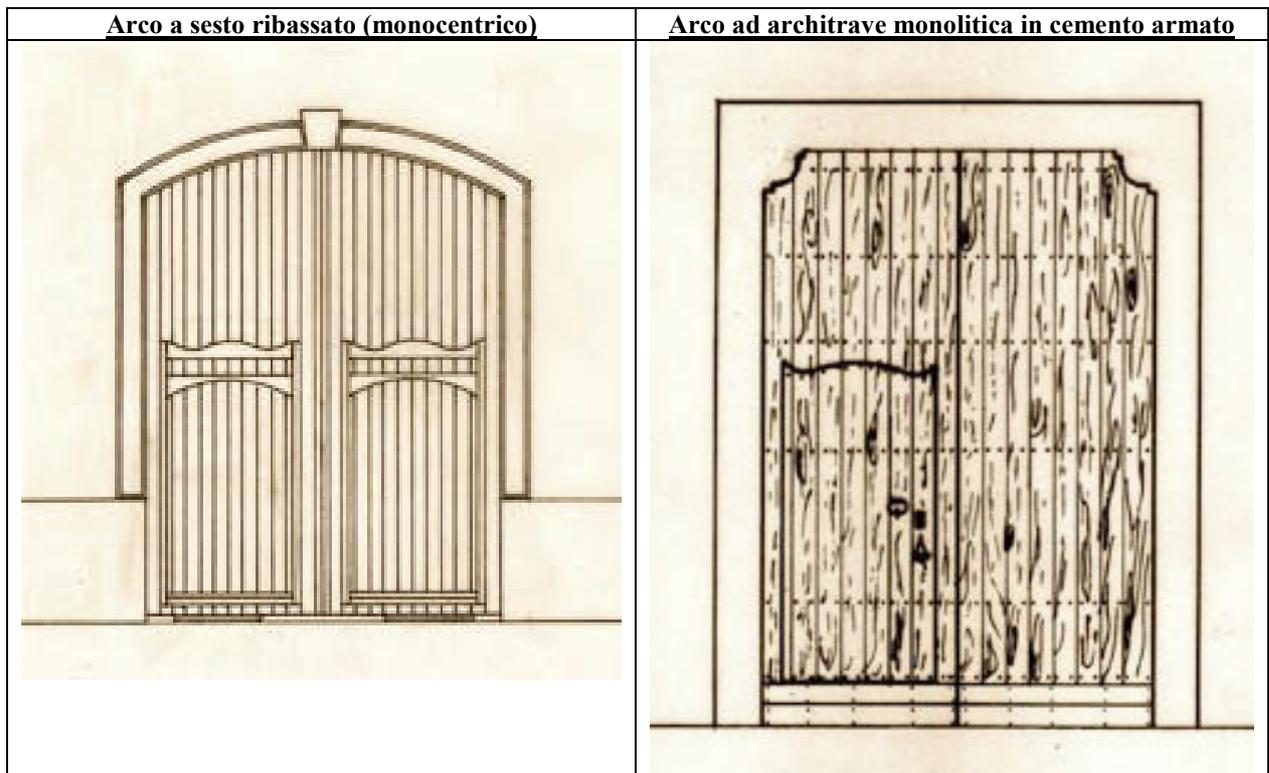
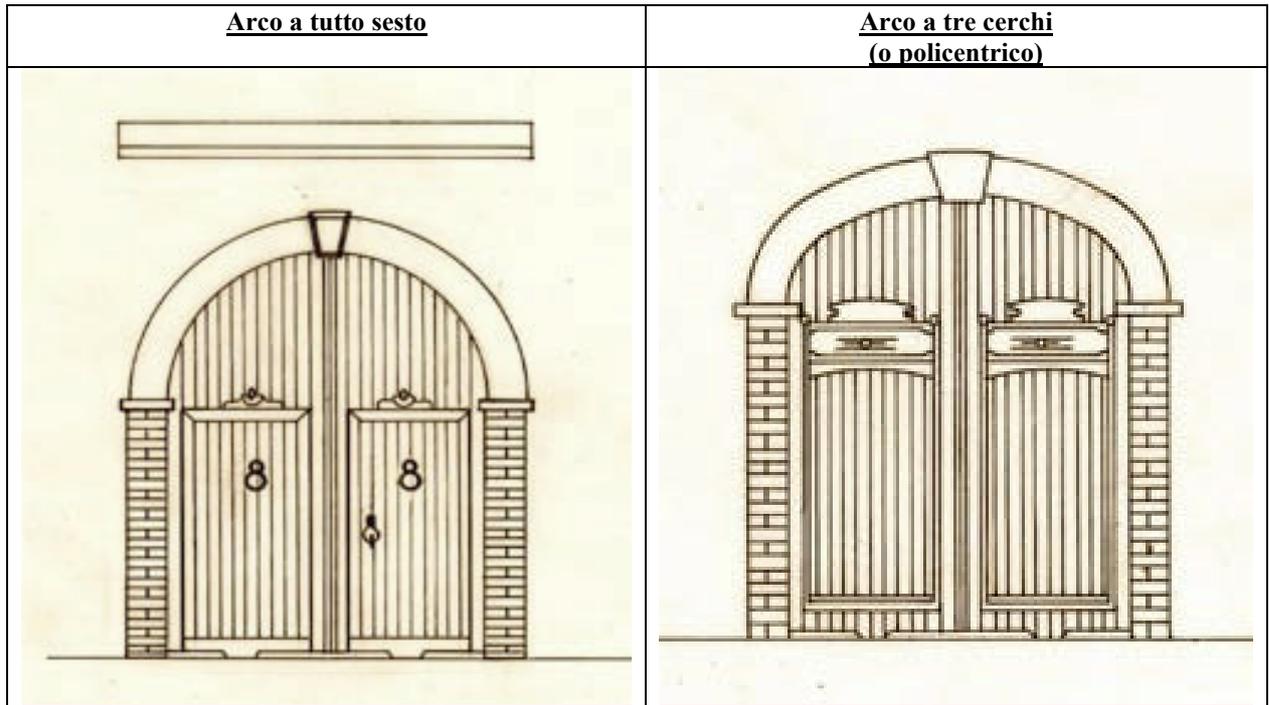


PROSPETTO INTERNO

SEZIONE VERTICALE



30.3 Portali/archi, Tipologie di riferimento



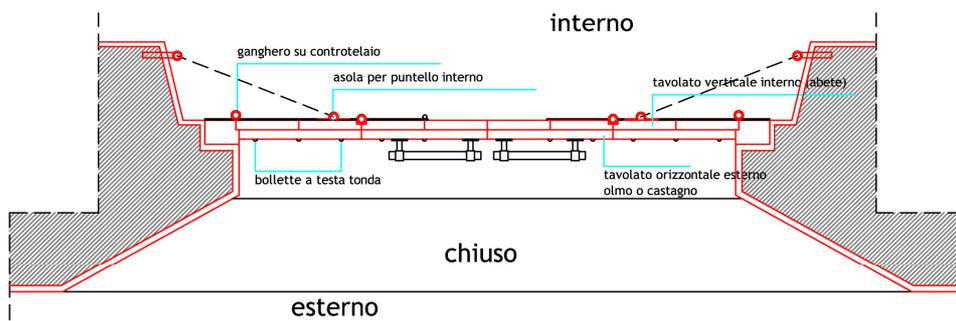
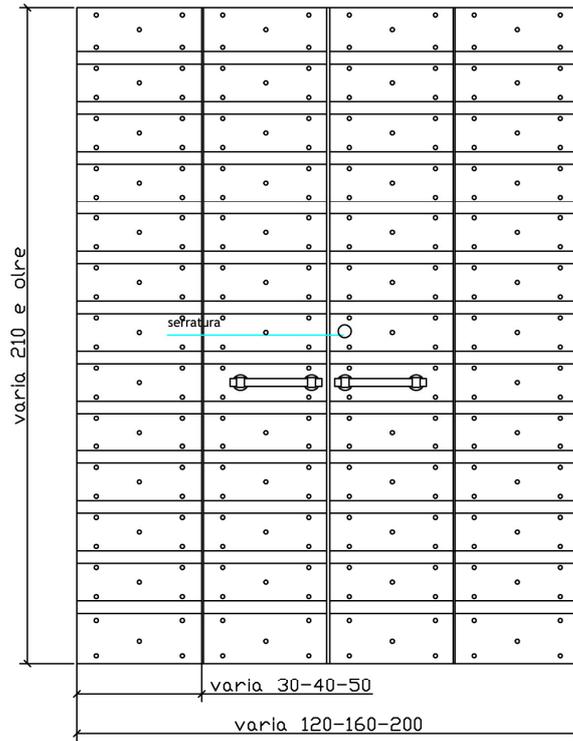
[PP]

30.4 Portoni di ingresso ad attività commerciali

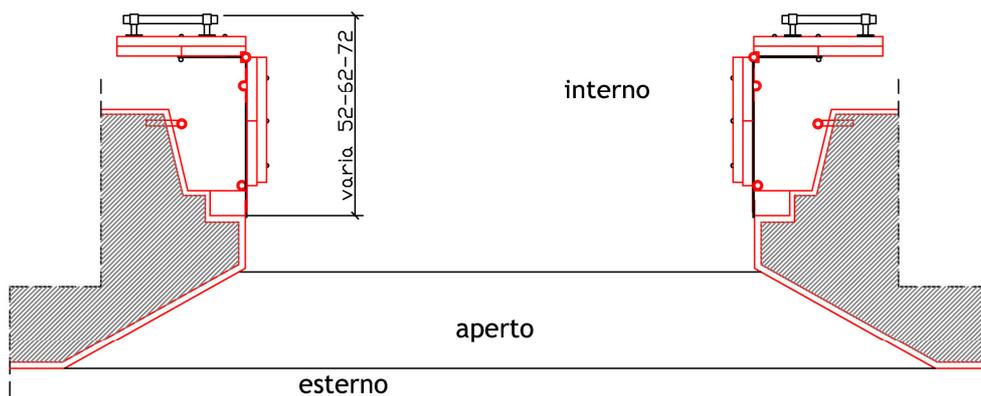
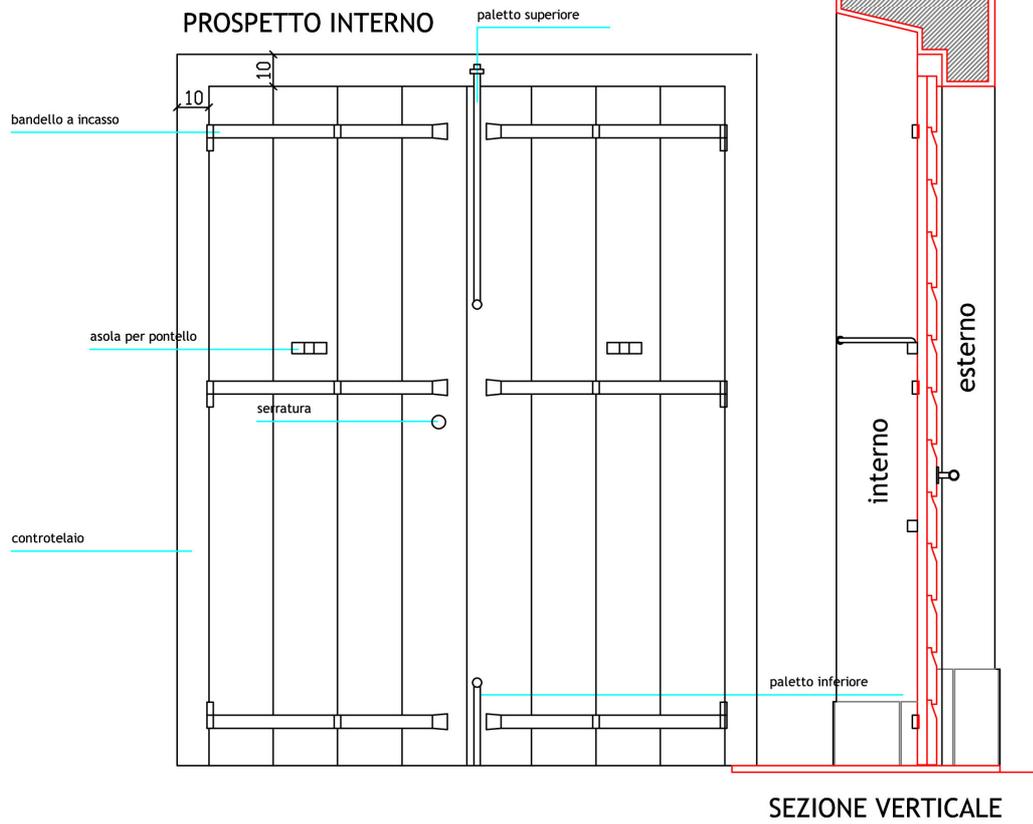
Per ovviare alla necessità di realizzare delle aperture secondo le normative di sicurezza, generalmente esteticamente poco adattabili al contesto del Centro storico, si suggerisce di realizzare l'apertura “*a norma*” con doppio serramento: uno interno e a bussola, in posizione arretrata rispetto al secondo su strada, costituito da un portone di tipo tradizionale; per ridurre il consumo di spazio sarà opportuno adottare per quest'ultimo la soluzione a libro, che dovrà ovviamente rimanere in posizione di apertura quando il locale è in esercizio.

Portone esterno a libro a doppia fodera per attività commerciali, da impiegarsi preferibilmente quando si renda necessaria una apertura a norme antincendio, da tenere arretrata rispetto al portone su strada.

PROSPETTO ESTERNO



Portone esterno a libro a doppia fodera per attività commerciali, da impiegarsi preferibilmente quando si renda necessaria una apertura a norme antincendio, da tenere arretrata rispetto al portone su strada.



Portali/Archi, Tipologie di riferimento: Vedi Punto 30.3.

Portali/Archi, Tipologie di riferimento: Vedi IMMAGINE Punto 30.3.

Portali di ingresso alle corti: Vedi Punto 30.1.

Porte autorimesse: vedi Punto 4.9.1.

Porte esterne: vedi Punto 4.5.

Portoni d'ingresso ad attività commerciali: Vedi Punto 30.4.

Portoni d'ingresso ad attività commerciali: Vedi IMMAGINE Punto 30.4.

Portoni di ingresso alle corti o ai passi carrai: Vedi Punto 30.2.

Portoni di ingresso alle corti o ai passi carrai: Vedi IMMAGINE Punto 30.2.

31. Pozzi

Tutti i pozzi e le “fontane” esistenti, sia pubblici sia privati, realizzati anteriormente al 1950 devono essere salvaguardati e mantenuti in efficienza.

I caratteri architettonici e i materiali originali devono essere conservati, altrimenti si dovrà procedere con il ripristino filologico.

[PP]

Prescrizioni edilizie: Vedi Paragrafo 9 Relazione urbanistica

Prescrizioni per gli spazi pubblici: Vedi Punto 47.6

Principi interpretativi: Vedi Art.4, c.1 delle Norme di Attuazione

Procedura abilitativa semplificata (PAS): vedi Art. 16 bis delle Norme di Attuazione

Procedure relative agli Atti abilitativi: vedi paragrafo 12 della Relazione urbanistica

Processo di sviluppo tipologico: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione, punto 1.0 del Codice di pratica.

Progetto preliminare: Vedi Art.23, c.12 delle Norme di Attuazione

Protezione delle superfici lapidee: Vedi Punto 28.4

Pulizia delle superfici lapidee: Vedi Punto 28.3.

Rapporto tra Regolamento edilizio e Norme di attuazione del Piano particolareggiato:
Vedi Art.4, c.2 delle Norme di Attuazione

32. Recinzioni

(Vedi anche l'Allegato "Abaco/Prontuario degli elementi costruttivi ricorrenti tradizionali, Fasc.2: Recinzioni).

Riguarda i muri che concorrono alla configurazione dell'ambiente storico, sia per quanto concerne la conservazione come per il loro ripristino.

I divisori di proprietà negli spazi liberi da fabbricati, devono essere costituiti da murature cieche in pietra a vista o intonacate secondo i tipi tradizionali e dell'altezza compresa tra m. 2,40 e m.3,00; dovranno comunque uniformarsi in continuità delle recinzioni eventualmente presenti nel lotto, e nel qual caso, se dissonanti o incongrue rispetto allo scenario storico, anche queste dovranno essere adeguate alle presenti norme.

Sono ammesse anche recinzioni costruite con elementi industriali (blocchi di cemento, mattoni) purché intonacati e muniti di foderatura e bauletti di malta con o senza coppo di protezione.

E' consentito conservare le esistenti recinzioni a giorno, salvo i casi per i quali il Piano prescrive l'adeguamento tipologico, quindi la realizzazione di un muro cieco di altezza non inferiore a m. 2,40.

[PP]

E' consentito, nelle aree con preponderanza di tipi edilizi di recente concezione, la realizzazione di recinzioni dotate di elementi in ferro purché la parte muraria sia visivamente preponderante.

Lungo i confini stradali non sono previsti in genere nelle unità edilizie spazi liberi da fabbricati.

Nei casi in cui ciò non si dovesse verificare dovranno essere eseguite recinzioni in muratura del tipo previsto in precedenza senza aperture di qualsiasi genere, con disegno semplice ed andamento superiore continuo. Queste dovranno essere informate al decoro urbano ed avere paramento come previsto per i fabbricati del punto 25 del presente Codice di pratica.

Non sono ammessi nelle recinzioni elementi decorativi non ricorrenti quali statuette o vasi di qualsiasi specie.

I vari lati delle recinzioni dovranno essere intonacati e tinteggiati con gli stessi colori del fabbricato principale.

[A2.2]

Recupero: Vedi Art.11, c.11 delle Norme di Attuazione

Relazione paesaggistica: Vedi Punto 22 Art.23 delle Norme di Attuazione

Requisiti di sostenibilità ambientale: Vedi Artt.15, 16, 17 e 18 delle Norme di Attuazione

Restauro e Risanamento conservativo: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione

33. Restauro e Risanamento conservativo, generalità

Gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo contemplan un insieme di opere e si riferiscono all'edificio nel suo complesso. Interventi conservativi svolti con le tecniche proprie del Restauro ma riferiti a singoli elementi ricadono nella Categoria della Manutenzione straordinaria.

Per gli edifici soggetti a Restauro e Risanamento conservativo, caratterizzati da situazioni eterogenee dal punto di vista costruttivo dovute a stratificazioni documentate, o per parti di edifici trasformate a seguito di autorizzazioni o concessioni, che non rispecchino più le caratteristiche costruttive originarie e là dove non sia possibile il ripristino, l'Ufficio tecnico comunale potrà valutare di volta in volta l'opportunità di consentire interventi riconducibili alle sub-categorie della Ristrutturazione (RE1-RE2), purché non compromettano quelle parti o elementi che permangono dell'organismo originario.

In sede di Restauro devono essere eliminate (demolite) tutte le aggiunte che snaturino il significato artistico e la testimonianza storica del fabbricato, anche qualora formalmente autorizzate o condonate, e devono essere ripristinati tutti gli elementi modificati che costituiscono parte della storia artistica e tipologica del fabbricato.

In sede di Risanamento conservativo devono essere demolite tutte le aggiunte e superfetazioni deturpanti che abbiano deformato la configurazione originaria del fabbricato e dell'insieme dell'unità edilizia, anche qualora formalmente autorizzate o condonate; in particolar modo quando tali aggiunte determinano una fruibilità (anche puramente visiva) inferiore a quella che il processo di sviluppo tipologico a cui si riferiscono consentono.

Sono comunque considerati interventi di Restauro e Risanamento conservativo le seguenti opere:

- a) opere volte all'utilizzazione residenziale di soffitte e sottotetti senza alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario, con divieto di creazione di terrazze a tasca. Ferma restando le norme ed i regolamenti igienico-sanitari, è ammessa l'apertura di finestre complanari all'andamento delle falde di copertura, per una superficie massima non superiore ad 1/8 della superficie complessiva del tetto;
- b) inserimento all'interno dell'edificio, senza alterazione della tipologia, della sagoma e dei prospetti; di servizi igienici illuminati e areati anche artificialmente, nonché di vani cucina;
- c) realizzazione di soppalchi intermedi nelle unità abitative che abbiano altezze libere di interpiano minime di 4,60 metri, tali da permettere una ripartizione delle altezze per gli spazi sottostanti non inferiore a 2,40 metri e per la parte soprastante una altezza media non inferiore a 2,00 metri, purché la superficie di soppalco sia pari o inferiore al 40 per cento della superficie utile del vano interessato dall'opera e sia situato dalla parte opposta delle pareti finestrate in arretramento rispetto alle pareti esterne del prospetto principale di almeno 2,00 metri;
- d) la realizzazione di un soppalco non determina la realizzazione di un nuovo volume urbanistico e non richiede nuove aree di parcheggio.

Gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo sono sempre assentibili, generalmente sono però da ritenersi obbligatori qualora si faccia ricorso alle categorie 4.1 (Ristrutturazione edilizia parziale), e 5.1 (Addizione tipologica).

Gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo sono soggetti a SCIA [combinato disposto dell'art.3 c.1 lett.c) e dell'art. 22 c.1 DPR 380/01]

Se richiesti per finalità che mutino la destinazione d'uso abitativo sono soggetti a permesso di costruire.

Il titolo abilitativo per essere valido deve essere corredato di Autorizzazione paesistica solo in caso di alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici.

- RIEPILOGO PRESCRIZIONI:

- *Altezze.*
Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture..
- *Volumi.*
Per le operazioni di restauro non è consentito alcun aumento di volume, con la sola eccezione dei volumi tecnici.
- *Modalità di esecuzione (art.12)*
- *Prescrizioni generali (art 13)*

34. Restauro (3.1, R1) [Art.3, punto 1 c del D.P.R. 380/2001, Art.2 punto 3 LR n.19/2013]

Per gli edifici da sottoporre a **Restauro**, ogni intervento edilizio deve essere preceduto da una preliminare analisi storica delle trasformazioni subite dall'edificio nel corso del tempo.

Tutti gli interventi dovranno tendere principalmente alla conservazione degli originari elementi di fabbrica, ovvero alla sostituzione di elementi ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari di impianto dell'edificio stesso.

Ai fini di un miglior utilizzo dell'immobile, o al fine di una diversa distribuzione delle unità immobiliari, che potranno variare sia in dimensione che in numero, saranno consentite aperture di nuove porte interne solo qualora necessarie alla nuova funzionalità dell'organismo edilizio e purché non alterino sagome o parti decorate dello stesso.

L'eventuale sostituzione di parti strutturali, facendo ricorso per quanto possibile alle tecniche originarie, dovrà in ogni caso essere espressamente autorizzata, previo sopralluogo dell'Ufficio tecnico comunale. La sostituzione sarà documentata da relazione tecnica asseverata da un tecnico competente.

Gli interventi sugli involucri esterni devono essere volti al mantenimento o alla restituzione del disegno originario, anche finalizzato alla ricodificazione delle aperture esterne attraverso il possibile ripristino di quelle occluse

34.1 Opere consentite nell'ambito del restauro, Edifici

Il restauro può comportare:

- c1. interventi sulle strutture non resistenti interne, sulle aperture e su altre parti esterne, purché nel rispetto degli elementi tecno- morfologici caratterizzanti;
- c2. il consolidamento e il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio quali muri, volte, solai di piano, vani scala, coperture, balconi quando riguardi elementi strutturali originari;
- c3. l'eliminazione di elementi e parti che alterino l'organismo edilizio compromettendone stabilità e fruibilità, che siano comunque dissonanti rispetto all'assetto architettonico generale e si configurino come superfetazioni deturpanti;
- c4. il ripristino ed eliminazione di parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali (costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini ed orti);
- c5. l'inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature non strutturali, scale interne, soppalchi) senza alterazione delle strutture resistenti;
- c6. Ripristino e restituzione dell'unità edilizia e/o immobiliare alle sue caratteristiche originarie, mediante l'eliminazione degli elementi estranei e delle superfetazioni:

Salva la preventiva acquisizione delle autorizzazioni di cui agli articoli 21 e 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni, **gli interventi di restauro richiamati nella legislazione regionale vigente sono da intendersi anche quelli volti alla ricostruzione di edifici anche se gli elementi fondamentali dell'edificio (muri perimetrali, solai e/o coperture) siano fisicamente venuti meno nel tempo, ove siano rispettate tutte le seguenti condizioni [Art.2, punto 3 L.R. n.19/2013]:**

- la preesistenza sia desumibile da cartografia storica, dal catasto o da specifico repertorio fotografico;
- il materiale di cui al punto precedente consenta la determinazione accurata della consistenza originaria dell'edificio e l'individuazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso;
- il progetto preveda la fedele ricostruzione del fabbricato e che sia munito delle autorizzazioni necessarie ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio [Art.146 DLgs 42/2004].

34.2 Opere consentite nell'ambito del restauro, Spazi aperti

Nelle tipologie a corte comprese nelle sottozone A1.1 sono consentite le opere che riguardano:

- c7. il mantenimento delle aree pavimentate secondo le caratteristiche costruttive tradizionali;
- c8. il ripristino dei percorsi all'interno degli spazi verdi e della vegetazione originale consolidata nel tempo;
- c9. il consolidamento delle strutture di sostegno presenti all'interno dell'area e al suo perimetro (muri, scale) a condizione che siano mantenute o reintegrate le caratteristiche storiche, architettoniche, formali e i materiali costitutivi;
- c10. la razionalizzazione distributiva mediante la conservazione degli elementi costitutivi dell'assetto tipologico, il ripristino di quelli alterati nel massimo rispetto delle caratteristiche architettoniche e delle finiture;
- c11. la demolizione delle superfetazioni deturpanti (baracche, strutture precarie,...) che non formano elemento consolidato nella stratificazione storica degli edifici contermini o nell'occupazione dello spazio aperto (vedi catasto storico) e il restauro di piccoli organismi, finiture e oggetti di qualsiasi tipo derivati dalla stratificazione storica o comunque integrati all'interno dello spazio aperto in esame.

E' inoltre ammessa (previa analisi storico- morfologica) la variazione dell'impianto distributivo dello spazio aperto al fine del ripristino di elementi o parti preesistenti anche con l'introduzione di elementi o parti di connessione purché la superficie d'uso non subisca variazioni superiori al 5% della superficie aperta.

34.2.1 Materiali e tecniche consentiti negli interventi sugli spazi aperti

L'uso dei materiali e delle tecniche deve essere adeguato alle prescrizioni specifiche.

E' comunque consentito l'uso degli stessi materiali previsti per gli interventi di Manutenzione.

34.2.2 Opere escluse negli interventi sugli spazi aperti

Le stesse indicate negli interventi di Manutenzione.

Rettifiche del filo stradale: Vedi Art.11, c.12 delle Norme di Attuazione

Ridistribuzione: Vedi Art.11 delle Norme di Attuazione

Rifusioni: Vedi Art.11, c.13 delle Norme di Attuazione

Rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione: Vedi Art.10 ter delle Norme di Attuazione, paragrafo 10 della Relazione urbanistica

Riparazione: Vedi Art.11, c.14 delle Norme di Attuazione

Ripristino: Vedi Art.11, c.15 delle Norme di Attuazione

Ripristino delle quinte urbane: Vedi Art.11, c.16 delle Norme di Attuazione

Ripristino tipologico: Vedi Art.11, c.17 delle Norme di Attuazione

Riqualificazione: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione

35. Risanamento conservativo [Art.3, punto 1 c del D.P.R. 380/2001, Art.2 punto 3 LR n.19/2013]

Per gli edifici da sottoporre a **Risanamento conservativo**, ogni intervento edilizio deve essere preceduto da una preliminare analisi storica delle trasformazioni subite dall'edificio nel corso del tempo.

Tutti gli interventi dovranno tendere principalmente alla conservazione degli originari elementi di fabbrica, ovvero alla sostituzione di elementi ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari di impianto dell'edificio stesso.

Ai fini di un miglior utilizzo dell'immobile, o al fine di una diversa distribuzione delle unità immobiliari, che potranno variare sia in dimensione che in numero, saranno consentite aperture di nuove porte interne solo qualora necessarie alla nuova funzionalità dell'organismo edilizio e purché non alterino sagome o parti decorate dello stesso.

L'eventuale sostituzione di parti strutturali, facendo ricorso per quanto possibile alle tecniche originarie, dovrà in ogni caso essere espressamente autorizzata, previo sopralluogo dell'Ufficio tecnico comunale. La sostituzione sarà documentata da relazione tecnica asseverata da un tecnico competente.

Gli interventi sugli involucri esterni devono essere volti al mantenimento o alla restituzione del disegno originario, anche finalizzato alla ricodificazione delle aperture esterne attraverso il possibile ripristino di quelle occluse

35.1 Opere consentite nell'ambito del risanamento conservativo, Edifici

Il risanamento conservativo può comportare:

- d1. il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio quali muri, volte, solai di piano, vani scala, coperture, balconi, quando riguardi elementi tecnologici originari;
- d2. modifiche distributive interne anche con alterazioni del numero delle unità abitative;
- d3. la installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi e simili) senza volume aggiuntivo;

- d4. l'inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio) senza alterazioni delle strutture resistenti;
- d5. l'inserimento di impianti idro-sanitari, elettrici e termici centralizzati senza alterazioni della consistenza fisica dell'edificio e modifiche delle superfici e dei volumi esistenti e con un generale adattamento all'organismo esistente.
- d6. l'eliminazione di elementi e parti che alterino l'organismo edilizio compromettendone stabilità e fruibilità, che siano comunque incongrui con l'impianto originario e gli ampliamenti organici dello stesso.
- d7. accorpamento di unità immobiliari contigue, sia in orizzontale sia in verticale.
- d8. modifiche delle consistenze e dei perimetri delle singole unità immobiliari, mediante cessioni ed accorpamenti di porzioni di esse.

35.2 Opere consentite nell'ambito del risanamento conservativo, Spazi aperti

Nelle tipologie a corte comprese nelle Sottozone A1.2 sono consentite le opere che riguardano:

- d9. la ricomposizione dello spazio aperto all'interno di un disegno unitario che preveda il mantenimento di almeno il 70% delle superfici in terreno vegetale;
- d10. la sostituzione di terreno vegetale con pavimentazioni lapidee o in cotto sino ad un massimo del 30% della superficie;
- d11. il ripristino della vegetazione presente e l'inserimento di nuove specie autoctone.

35.2.1 Materiali e tecniche consentiti negli interventi sugli spazi aperti

L'uso dei materiali e delle tecniche deve essere adeguato alle prescrizioni specifiche.

E' comunque consentito l'uso degli stessi materiali previsti per gli interventi di Manutenzione e Restauro.

35.2.2 Opere escluse negli interventi sugli spazi aperti

Le stesse indicate negli interventi di Manutenzione e Restauro.

36. Risanamento in presenza di umidità

E' ammessa la costruzione di vespai o pavimenti galleggianti purchè non modifichi la quota di calpestio interna dei locali.

E' vietato, al fine di bloccare l'umidità di risalita, l'impiego di intonaci cementizi, di resine e il taglio delle murature.

[PP]

Riservatezza (tutela della): Vedi Art.7 delle Norme di Attuazione

Riserve idriche: Vedi Punto 17.1

Ristrutturazione edilizia: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione

37. Ristrutturazione edilizia

La Ristrutturazione edilizia, definita all'art.3 lett.d) del TUE, non è vincolata al rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio esistente e differisce sia dalla manutenzione ordinaria (che non può comportare aumento della superficie utile o del numero delle unità immobiliari, nè modifica della sagoma o mutamento della destinazione d'uso) che dal restauro e risanamento conservativo (che non può modificare in modo sostanziale l'assetto edilizio preesistente e consente soltanto variazioni d'uso con esso compatibili).

L'art.10 comma 1 lett.c) del TUE assoggetta poi a permesso di costruire solo quegli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero si connettano, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A (Centro storico), a mutamenti di destinazione d'uso.

Dalle richiamate disposizioni legislative si deduce, in sostanza, che il TUE ha introdotto uno sdoppiamento della categoria precedentemente disciplinata dall'art.31 della legge n.457/78, individuando la c.d. *ristrutturazione edilizia leggera*, di portata minore, che determina una semplice modifica dell'ordine in cui sono disposte le diverse parti che compongono la costruzione, in modo che pur risultando complessivamente innovata, questa conserva la sua iniziale consistenza urbanistica/edilizia, e la c.d. *ristrutturazione edilizia pesante* (quella descritta nell'art.10 comma 1 lett.c), riconducendo ad essa, oltre alla modifica dei prospetti e l'aumento del numero delle unità immobiliari, anche possibili modifiche, che non possono che intendersi come incrementi o decrementi, di superficie, volume e sagoma. Deve ritenersi però che le modifiche del volume possono consistere oltre che in diminuzioni o traslazioni dei volumi preesistenti anche in incrementi volumetrici modesti, poichè, qualora si ammettesse la possibilità di un sostanziale ampliamento dell'edificio, verrebbe meno la linea di distinzione tra ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

La soglia dell'incremento volumetrico consentito con l'intervento di ristrutturazione edilizia, fermo restando ovviamente il rispetto degli indici fissati dalle NTA può ben essere individuato nel 2%, limite infatti prescritto dalla LR n.8/2015 per considerare una variazione ad un progetto come essenziale.

In materia di ristrutturazione edilizia previa integrale demolizione il legislatore ha invece introdotto una disciplina espressa soltanto con l'art.3, comma 1 lett.d) del TUE specificando, con le modifiche introdotte dal D.L. n.301/2002, che la ricostruzione costituisce ristrutturazione solo se il risultato finale coincide nella volumetria e nella sagoma con il preesistente edificio demolito.

L'identità della volumetria e della sagoma non costituisce, invece, un limite per gli interventi di ristrutturazione che non comportino la previa demolizione dell'edificio. L'assimilazione degli interventi di demolizione e successiva ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma alla categoria della ristrutturazione edilizia con conseguente applicazione della relativa disciplina non può pertanto essere invocata qualora non sussista un preesistente fabbricato ma residuino in loco solamente alcuni ruderi².

² (vedi sentenza Corte Suprema - Sezione III Penale - n. 22241 del 4.6.2008).

37.1. Opere consentite nell'ambito della ristrutturazione edilizia, Edifici

Sono da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia tutti quelli che modificano il sistema strutturale degli edifici e gli elementi tecno-morfologici rilevati.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in:

- e1. interventi di consolidamento, ripristino e rinnovo delle strutture portanti sia orizzontali che verticali con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
- e2. interventi di demolizione e rifacimento di coperture, solai, volte, scale, murature e fondazioni;
- e3. riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari con modifica degli elementi strutturali non portanti, senza alterazione dei volumi e delle superfici;
- e4. riorganizzazione distributiva interna con possibilità di mutamento del numero e delle dimensioni delle unità immobiliari;
- e5. realizzazione di servizi igienici comunque all'interno della sagoma d'ingombro dell'organismo;
- e6. inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio) anche attraverso alterazioni delle strutture resistenti;
- e7. modifica degli elementi strutturali orizzontali portanti fino allo svuotamento dell'edificio;
- e8. rifacimento di superfetazioni, solo al fine di meglio armonizzarle con l'organismo edilizio;
- e9. trasformazione dei locali accessori in locali residenziali.
- e10. l'eliminazione di elementi e parti che alterino l'organismo edilizio e che siano comunque incongrui con il contesto storico;.

Inoltre in tutti questi casi, fatte salve ulteriori specificazioni e prescrizioni di cui alle Schede delle unità edilizie, si dovrà tener conto delle seguenti prescrizioni di carattere generale:

- le opere sugli involucri esterni di rinnovamento e sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, dovranno essere eseguite con materiali, forma, colori e dimensioni identici a quelli originari dell'edificio oggetto di intervento, o alle porzioni di edificio rimaste inalterate. Solo laddove tali elementi siano stati completamente sostituiti e le relative caratteristiche linguistiche siano andate completamente perse, si farà riferimento ai caratteri tradizionali propri del nucleo antico e facendo riferimento ai Manuali RAS. Gli interventi di facciata dovranno essere volti al ripristino delle originarie cadenze e dell'originaria forma delle aperture dell'edificio. Salvo prescrizioni particolari è ammessa l'apertura di nuove finestre al fine di rendere abitabili o agibili i locali, nel rispetto delle dimensioni tradizionali delle aperture e nel rispetto delle cadenze originarie dell'edificio, o laddove queste siano andate perse, nel rispetto delle cadenze tradizionali del Centro Storico;
- non sono ammesse variazioni di quota delle strutture orizzontali (solai) se non per adeguamenti alle norme igienico-sanitarie vigenti e per il recupero, ai fini abitativi, dei sottotetti, sempreché ciò non comporti una modifica della partitura altimetrica della facciata;
- è ammesso l'inserimento, laddove possibile e consentito dalle norme igienico sanitarie, di elementi di soppalco interni, comportanti l'aumento della superficie utile ma non del volume preesistente, cioè senza modifica della sagoma dell'edificio; tali strutture non dovranno comunque comportare alcuna modifica della partitura esterna dell'edificio;
- laddove necessario, la sostituzione di parti strutturali dell'edificio dovrà essere operata facendo ricorso, per quanto possibile, alle tecniche originarie;
- la previsione di elementi e materiali nuovi di facciata deve fare riferimento a quelli originari, e laddove completamente sostituiti, mancanti o alterati, si farà riferimento ad edifici o parti di edifici confinanti o prospettanti sugli stessi spazi comuni qualora ritenuti congrui, altrimenti si farà riferimento ai Manuali RAS;
- il progetto deve garantire la lettura della partitura (o metrica) originaria;
- laddove la facciata originaria, a causa particolari tipi di utilizzo pregresso (agricolo o produttivo) presentasse anomalie nella successione e nella dimensione delle aperture, è possibile procedere

alla loro ricodificazione ai fini abitativi. Tali anomalie (finestre di stalle, cantine, depositi, ecc...) dovranno essere ricondotte alla partitura delle aperture residenziali originarie della restante parte di edificio.

- è ammessa la formazione di aperture al piano terreno per l'insediamento di attività commerciali e terziarie, purché allineate con le aperture dei piani superiori e con riferimento ai Manuali RAS;
- la copertura deve essere a falde inclinate, secondo le originarie pendenze e quote di imposta, con possibilità di ricavare aperture in piano con la falda (finestrature tipo "velux") per aeroilluminare i vani di sottotetto agibili e/o abitabili; è fatto comunque divieto di realizzare abbaini, terrazzini, e comunque di realizzare interventi che determinino la modifica dell'originario andamento del tetto esistente;
- nel caso di realizzazione di sopralzi consentiti o realizzazioni di coperture di nuovi edifici, si dovrà fare riferimento alle pendenze e alle quote di imposta degli edifici confinanti, oppure, laddove assente ogni riferimento, con pendenza massima ammessa del 35%;
- il manto di copertura deve essere in cotto colore naturale, con tegole del tipo a canale (coppo), fatte salve parti trasparenti;
- le fronti devono essere integralmente in intonaco rustico tirato a frattazzo fino o a civile, anche colorato in pasta, con possibilità di realizzare zoccolature di base degli edifici in pietra locale a piano sega. E' comunque vietato l'uso di finiture in pietra lucidate o levigate;
- è ammesso, in superficie, solo l'impiego di pitture con l'esclusione di intonaci plastici, i cui cromatismi dovranno fare riferimento alle indicazioni del Codice di pratica o ai cromatismi originari desunti dall'analisi storica dell'edificio.

Nel caso in cui gli interventi previsti, per lo stato di conservazione dell'immobile, fossero di pregiudizio alla sua stabilità o alla staticità di sue parti, sarà ammessa la demolizione con ricostruzione fedele dell'organismo originario e delle sue parti.

La demolizione dovrà essere autorizzata con specifica procedura che prevede il sopralluogo dell'Ufficio tecnico comunale, la stesura di perizia asseverata da tecnico abilitato sulla staticità dell'edificio e/o delle sue parti, nonché da un rilievo grafico corredato dalla documentazione fotografica dell'esistente e di tutti i particolari architettonici prima dell'eventuale demolizione.

37.2. Opere consentite nell'ambito della ristrutturazione edilizia, Spazi aperti

Nelle tipologie a corte comprese nelle sottozone A2.1 Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione tesi ad una modificazione dello spazio che faccia ricorso a interventi innovativi o sostitutivi degli spazi originari anche attraverso modificazioni funzionali comunque congruenti con gli assetti formali dell'intero spazio costruito urbano.

Nell'ambito della ristrutturazione sono consentiti:

- e11. il ripristino di strutture presenti, della vegetazione autoctona o storicamente acclimatata presente e della pavimentazione di percorsi, viali e vialetti;
- e12. gli interventi di sostituzione di terreno con pavimentazioni permeabili sino ad un massimo del 50% dell'area totale dello spazio aperto;
- e13. l'inserimento di vegetazione anche non autoctona sempre all'interno di un organico progetto di intervento;
- e14. la realizzazione di parcheggi esclusivamente superficiali, congiuntamente al parziale ripristino delle parti superficiali con terreno di riporto o pavimentazioni;
- e15. la realizzazione di coperture (tettoie, portici...) o piccoli volumi tecnici all'interno di un progetto unitario e mediante l'utilizzo di materiali specifici (trachite, basalto, mattone cotto, legno, coppi, cotto, rame).

37.2.1 Materiali e tecniche consentiti negli interventi sugli spazi aperti

L'uso dei materiali e delle tecniche deve essere adeguato alle prescrizioni specifiche.

E' comunque consentito l'uso degli stessi materiali previsti per gli interventi di Manutenzione, Restauro e Risanamento conservativo.

37.2.2 Opere escluse negli interventi sugli spazi aperti

E' comunque sempre vietata:

- la copertura dello spazio aperto oltre le percentuali di copertura previste dalle Schede delle Unità edilizie;
- la realizzazione di volumi edilizi non previsti nel planivolumetrico di Piano.

Per gli edifici realizzati prima del 1950, da sottoporre a **Ristrutturazione edilizia**, il progetto, anche per gli interventi limitati a parti dell'Unità edilizia, dovrà essere preceduto da una analisi storica delle trasformazioni subite nel corso del tempo che ne giustifichino l'ammissibilità.

Ristrutturazione edilizia parziale (o interna): Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione

38. Ristrutturazione edilizia parziale (4.1, RE1) senza aumento di Superficie utile lorda (SUL), del Volume costruito e delle unità immobiliari, senza modificazioni della sagoma e senza alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici (c.d. ristrutturazione leggera): assimilabile alla Ristrutturazione edilizia interna di cui alla lettera a. ai sensi dell'Art.52, comma 1, delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale + la Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo di cui all'art.30, punto 9 della L.R. n.8/2015.]

Questa categoria di intervento, si applica in genere agli edifici di impianto storico di interesse ambientale e/o di valore documentario, compromessi da pregressi interventi di "recupero", ma che presentano elementi tipologici o architettonici ancora riconoscibili; prevede la conservazione delle principali caratteristiche tipologiche formali e strutturali dell'edificio, con possibili integrazioni funzionali e strutturali, senza incrementi di superficie, di volume e variazioni della sagoma storicamente esistente.

In particolare, compatibilmente con le nuove esigenze d'ordine tecnico e funzionale, debbono essere preservati:

- a) l'ossatura portante perimetrale ed interna,
- b) la posizione dei corpi scala, semprechè gli stessi non siano esterni all'abitazione,
- c) le partiture decorative esterne (ritmo e dimensioni delle aperture, elementi decorativi, ecc.);

Nel rispetto delle prescrizioni precedenti, per l'adeguamento funzionale ed igienico-sanitario delle singole unità sono consentite:

1. la ridistribuzione interna dei locali.;
2. il rifacimento delle strutture orizzontali di piano e di copertura nonché la realizzazione di nuovi solai; sono consentite in tal caso variazioni della quota di imposta dei solai anche per uniformare le eventuali diverse quote di imposta, purché ciò non comporti alterazione delle partiture di facciata (architravi, fasce marcapiano, cornicioni, ecc.), nè incremento di superficie lorda.
3. opere che comportino l'adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali quando queste si rendano necessarie per la costruzione di servizi igienici e di spazi a destinazione residenziale in ampliamento alla volumetria residenziale esistente con l'occupazione dei volumi destinati ad altri usi (annessi agricoli, ecc.);
4. la realizzazione di collegamenti verticali interni all'edificio qualora lo stesso sia dotato esclusivamente di scale esterne;
5. l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico.

Non sono consentiti incrementi di volume.

La Ristrutturazione semplice è inoltre prevista come unica categoria massima assentibile negli immobili per i quali è prevista la demolizione e ricostruzione (5.2) in attesa che si proceda con quest'ultimo intervento.

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia parziale (o interna o di tipo conservativo) sono soggetti a SCIA [combinato disposto dell'art.3 c.1 lett.d) DPR 380/01]

Ristrutturazione edilizia generale: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione

39. Ristrutturazione edilizia generale (4.2, RE2) diversa dalle sub-categorie RE1 e RE3, anche con modifiche di volumetria e sagoma (c.d. ristrutturazione pesante): [Art.3, punto 1 d del D.P.R. 380/2001]

Questa categoria di intervento si applica agli edifici privi di particolare valore storico o architettonico per il recupero dei quali siano necessarie sostanziali opere modificative sia a livello strutturale che funzionale. Prevede, pur senza arrivare alla demolizione completa con ricostruzione, la totale trasformazione dell'organismo edilizio nei limiti dimensionali (planimetrici ed altimetrici) di cui allo stato di fatto, salvo specifiche e diverse previsioni di Piano comportanti anche aumento di SUL e modificazioni del Volume costruito, della sagoma e dell'aspetto esteriore degli edifici;

consente:

- a) il rifacimento dell'ossatura portante, sia verticale che orizzontale, anche con variazioni planimetriche ed altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali, fermo restando l'obbligo del mantenimento della struttura perimetrale verticale. Solo eccezionalmente, ove non esista la possibilità tecnica della ristrutturazione di tutte le mura perimetrali, potrà essere autorizzata, su richiesta motivata e documentata, la demolizione di alcuni tratti delle stesse e la loro ricostruzione con materiali di recupero, comunque solo ed esclusivamente con strutture murarie con assoluta esclusione dei telai in cemento armato.
- b) modifica dell'aspetto esteriore degli edifici (apertura di nuovi vani finestra o trasformazione di quelli esistenti, come da finestra in porta finestra e viceversa, realizzazione di balconi, logge, modifica delle coperture esistenti che prevedano soluzioni strutturali o architettoniche diverse, ecc.);
- c) aumento del numero delle unità immobiliari;
- d) demolizione e ricostruzione di solai se impostati a quota diversa e con aumenti di SUL; costruzione di nuovi solai all'interno dell'edificio;
- e) demolizione e ricostruzione di porzioni di fabbricato con la possibilità di effettuare incrementi di SUL, modifiche del Volume, della sagoma e dell'aspetto esteriore degli edifici;
- f) l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico,
- g) adeguamento della morfologia esterna delle costruzioni e/o degli ampliamenti o ristrutturazioni realizzate dopo il 1950 alle caratteristiche compositive della tradizione.

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia generale sono soggetti a SCIA [combinato disposto dell'art.3 c.1 lett.d) DPR 380/01]

Ristrutturazione edilizia integrale: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione

40. Ristrutturazione edilizia integrale (4.3, RE3) demolizione integrale e ricostruzione del fabbricato (c.d. ristrutturazione pesante): [Art.3, punto 1 d del D.P.R. 380/2001]

Questa categoria di intervento si applica:

- agli edifici privi di particolare valore storico, in condizioni di degrado tali da poter richiedere la completa sostituzione dell'organismo edilizio, finalizzata alla ricomposizione del tessuto urbano,
- agli edifici caratterizzati come non coerenti al contesto storico;

prevede la completa sostituzione dell'organismo edilizio, attraverso la demolizione con ricostruzione del nuovo immobile sullo stesso sedime rispetto all'esistente, senza che ciò comporti modificazioni dell'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito, quindi il rispetto della medesima sagoma dell'edificio preesistente (diversamente la Categoria di riferimento è la 5.2); consente ricostruzioni all'interno dei perimetri regolatori planivolumetrici stabiliti dal Piano e con l'impiego di materiali, finiture e tecnologie conformi allo scenario urbanistico "storico".

Ai fini dell'ottenimento del permesso di costruire gli interventi della sub-categoria 4.3 devono essere finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e ambientale, dell'efficienza energetica, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, e devono essere realizzati secondo i criteri di sostenibilità ambientale.

Non è ammessa la ricostruzione di edifici con tipologia e caratteristiche costruttive diverse da quanto sopra enunciato.

Tutti i tipi di ristrutturazione edilizia integrale previsti dal Piano sono soggetti a permesso di costruire [combinato disposto dell'art.10 c.1 lett. c) DPR 380/01.

Per le sole Unità, o parti di esse, all'interno del Centro matrice è richiesta l'Autorizzazione paesistica.

Le eventuali demolizioni, come i rinterri e gli scavi finalizzati all'intervento dovranno essere autorizzati paesaggisticamente contestualmente all'intervento principale.

RIEPILOGO PRESCRIZIONI:

- *Altezza massima: Se l'edificio si trova in aderenza con una costruzione per la quale è previsto lo stesso numero di livelli e che ha già raggiunto il massimo sviluppo previsto dal planivolumetrico di progetto del Piano particolareggiato, essa sarà vincolante, con riferimento ai fili di gronda, per l'edificio che s'intende elevare, sempreché per l'andamento planimetrico del sito, ai fini dell'inserimento paesaggistico, non sia più opportuna un'altezza differenziata, in tal caso bisogna seguire le indicazioni dei Profili regolatori di progetto. Se invece nessuno degli edifici in aderenza ha raggiunto il massimo sviluppo si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:*
 - m. 3,50 per un livello,*
 - m. 4,50 per un livello + sottotetto non abitabile*
 - m. 6,50 per due livelli,*
 - m. 8,50 per due livelli + sottotetto abitabile (h min m.2,00)*
- *Distanze.*
Per le ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-ambientale. Per le ricostruzioni, salva la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra gli edifici circostanti non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del nuovo fabbricato ed in ogni caso nel rispetto delle norme del Codice civile.
- *Modalità di esecuzione (art. 12)*
- *Prescrizioni generali (art 13)*

Scaba pe' domu: vedi Punto 11.

41. Scale interne

(Vedi anche l'Allegato "Abaco/Prontuario degli elementi costruttivi ricorrenti tradizionali, Fasc.10: Scale interne).

E' ammessa la demolizione e la ricostruzione delle scale interne solo se necessario per le precarie condizioni statiche o se le stesse non siano originarie o incoerenti con la tipologia dell'edificio.

La nuova scala deve essere ricostruita come quella originaria.

Qualora la scala preesistente fosse del tipo "da mugnaio", originariamente impiegata per raggiungere un sottotetto non abitabile, in caso di trasformazione di quest'ultimo a fini abitativi, la scala può essere sostituita con una adeguata come pendenza e rapportoalzata/pedata alle caratteristiche di sicurezza.

La nuova scala deve essere realizzata in legno e/o ferro, è esclusa la possibilità di realizzarla in muratura o c.a.

Sono ammesse limitate modifiche alle dimensioni e al posizionamento della scala interna, solo se quella originaria è inadeguata alla funzionalità dell'edificio per l'esigua larghezza o per l'eccessiva pendenza.

Negli edifici soggetti a restauro è in ogni caso consentito il rifacimento della scala nei seguenti casi:

- a) quando la pendenza media delle rampe è superiore al 75%;
- b) quando la distanza fra due rampe corrispondenti, misurata lungo la verticale congiungente il piano di calpestio e l'intradosso della rampa e del pianerottolo superiore, sia inferiore a m. 2.00.

Il rifacimento deve comunque comportare il mantenimento della localizzazione e della dimensione del vano scala originario.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione il rifacimento delle scale, rispettando il posizionamento originale, è sempre ammesso.

Sono ammesse limitate modifiche alle dimensioni e al posizionamento della scala interna, solo se quella originaria è inadeguata alla funzionalità dell'edificio per l'esigua larghezza o per l'eccessiva pendenza.

[PP]

42. Scale esterne

Le scale esterne per il collegamento dei diversi livelli di piano non sono in genere ammesse, soprattutto quando si configurano come una struttura a sé stante che si eleva dal piano di campagna.

Si suggerisce di inserirle all'interno delle costruzioni o almeno di inglobarle in un involucro murario aperto, ad esempio all'interno dei loggiati.

Potranno essere consentite tassativamente all'interno del lotto e quando, sviluppandosi con un'unica rampa consentono di accedere al primo piano. Dovranno essere addossate su una parete del corpo di fabbrica o del recinto ed avere un carattere edilizio e costruttivo prevalentemente murario.

[PP]

Schede delle Unità edilizie: Vedi Art.7, c.9 delle Norme di Attuazione; paragrafo 5.3.5 della Relazione urbanistica.

Schemi di frazionamento consentiti: vedi Punto 51.

Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA): Vedi Art.22 delle Norme di Attuazione, paragrafo 12 della Relazione urbanistica.

Serrande e portelloni, veneziane esterne: vedi Punto 4.6.

Servizi igienici: vedi Punto 2.0. Altezze

Sistemi di drenaggio: Vedi Punto 47.2

Sistemi di oscuramento esterni: vedi Punto 4.4.

Slarghi: vedi Punto 47.6 Prescrizioni per gli spazi pubblici.

43. Soppalchi

In tutte le Unità edilizie è consentito, negli ambienti interni aventi una altezza media non inferiore a m. 4,50 e privi di elementi di pregio artistico alle pareti, la realizzazione di soppalchi alle seguenti condizioni:

- a) L'intervento differenzi la nuova struttura dall'ambiente in cui si inserisce, per forma e materiali, assimilandola ad un elemento d'architettura d'interni, o arredo fisso;
- b) l'altezza netta degli spazi sottostanti non sia inferiore a m. 2,40;
- c) la superficie dei soppalchi, comprensiva della scala di accesso, non superi il 40% di quella dell'ambiente in cui si inserisce;
- d) la posizione del soppalco non sia tale da resecare le aperture di finestre esterne o di porte interne;
- e) le scale interne di raccordo con il soppalco abbiano rampe di larghezza netta non inferiore a m. 0,80 salvo che nel recupero di scale esistenti;
- f) non sia collocato al disotto del soppalco l'angolo di cottura dei cibi, od altro apparato produttore di punti di fuoco, ove il soppalco stesso sia in legno, o non sia, ove ligneo, adeguatamente protetto con trattamento ignifugo;
- g) qualora siano destinati alla presenza continuativa di persone, la regolarità dell'aerazione e dell'illuminazione sia verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie totale;
- h) le parti soprastanti abbiano almeno un lato completamente aperto;
- i) la parte soprastante sia munita di balaustra non inferiore a m. 1,10 di altezza.
- j) E' consentito, su entrambi i livelli, l'inserimento di locali di servizio di superficie non superiore ad 1/3 dell'area del soppalco e/o della sua proiezione sul piano sottostante.

[PP]

Sostenibilità ambientale: Vedi Art.15 delle Norme di Attuazione , paragrafo 13 della Relazione urbanistica.

Sostituzione: Vedi punto b) paragrafo 6.1 della Relazione urbanistica

Sostituzione parziale o totale: Vedi Art.11, c.18 delle Norme di Attuazione

Sostituzione edilizia con ripristino tipologico: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione

44. Sostituzione edilizia con ripristino tipologico, (5.2, SR) non rientrante nella sub-categoria RE3 : [Art.3, punto f del D.P.R. 380/2001]:

La sub-categoria riguarda:

- 5.2.1 le Unità edilizie fatiscenti, in condizioni statiche irrecuperabili, parzialmente o totalmente crollate, il cui valore storico-documentario è sostanzialmente andato perduto, per le quali è possibile reperire adeguata documentazione dell'organizzazione tipologica originaria anche attraverso analogie con altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della medesima area culturale, e per le quali non è oggettivamente proponibile la categoria del Restauro ivi compresa la definizione introdotta dall'art.2, punto 3 della L.R. n.19/2013.
- 5.2.2 le Unità edilizie che hanno subito modifiche irreversibili non coerenti con il tipo edilizio ricorrente o con il tessuto urbano, e delle quali è possibile reperire adeguata documentazione iconografica o fotografica inerente la struttura tipologica, le soluzioni tecnico-costruttive e l'apparato decorativo originari;
- 5.2.3 le Unità edilizie realizzate in epoca moderna, incongrue e incompatibili rispetto alle caratteristiche tipologiche ed ambientali originarie del Centro storico, secondo la definizione di cui all'art.111 delle NTA del PPR;

- 5.2.4 le Unità edilizie costituite da spazi già edificati in epoca pre-moderna i cui fabbricati sono stati parzialmente o completamente demoliti, nei quali il Piano prevede la ricomposizione della compagine edilizia.
- 5.2.5 Le Unità edilizie facenti parte dell'organismo storico, con valore puramente documentario ma prive di elementi di pregio, che risultano inabitabili per dimensioni, distribuzione, o per frazionamenti e edificazioni confinanti che ne impediscono l'aereazione e l'illuminazione naturale, per le quali è prevedibile la ricostruzione secondo i caratteri costruttivi, la tipologia e la distribuzione originaria eventualmente con diversa collocazione nel lotto.

Gli interventi consentiti consistono nella demolizione delle strutture e dei fabbricati ritenuti incongrui, e nell'edificazione di nuovi volumi che dovranno o uniformarsi all'elemento preesistente come desumibile dal catasto d'impianto, quando questo sia tipologicamente corretto, o in caso di sostituzione edilizia integrale riferirsi:

- a) per la disposizione planimetrica o dimensionale e per la dotazione volumetrica massima alle indicazioni degli elaborati grafici di Piano;
- b) per gli aspetti formali e gli elementi costruttivi, gli interventi non devono necessariamente proporre la ripetizione degli elementi caratteristici dell'edilizia della città antica, ma si possono realizzare seguendo nuovi processi tecnologici, nel rispetto dei caratteri morfologici dell'ambiente e dell'organizzazione fondiaria originaria..

Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso il Piano particolareggiato favorisce il rinnovo del patrimonio edilizio in applicazione dell'art.39 della LR n.8/2015.

Nelle more dell'attuazione delle prescrizioni dell'art.10ter delle NTA del piano particolareggiato, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi fino alla Categoria 4.1 (Ristrutturazione interna), ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

Nei casi di parti di edifici mancanti o crollate, laddove tali interventi consentono la ricomposizione dell'unità originaria, storicamente documentata, sono ammessi gli interventi di parziale ricostruzione, qualificati come "**Restauro**" secondo la nuova accezione introdotta al Testo unico dell'edilizia (380/2001) dalla L. n.164/2014: in questi casi gli interventi di ricostruzione non formano nuovo volume il quale –se documentato- viene computato come esistente.

Non è ammessa la costruzione di edifici aventi tipologia e caratteristiche costruttive diversa da quella indicata per la specifica unità edilizia.

Per questo tipo di intervento è richiesto il permesso di costruire.

Per le Unità, o parti di esse, all'interno del Centro matrice è richiesta l'Autorizzazione paesistica.

Le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi finalizzati all'intervento dovranno essere autorizzati paesaggisticamente contestualmente all'intervento principale.

- RIEPILOGO PRESCRIZIONI:

- *Altezza massima: Se l'edificio si trova in aderenza con una costruzione per la quale è previsto lo stesso numero di livelli e che ha già raggiunto il massimo sviluppo previsto dal planivolumetrico di progetto del Piano particolareggiato, essa sarà vincolante, con riferimento ai fili di gronda, per l'edificio che s'intende elevare, sempreché per l'andamento planimetrico del sito, ai fini dell'inserimento paesaggistico, non sia più opportuna un'altezza differenziata, in tal caso bisogna seguire le indicazioni dei Profili regolatori di progetto. Se invece nessuno degli edifici in aderenza ha raggiunto il massimo sviluppo si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:*
 - m. 3,50 per un livello,*
 - m. 4,50 per un livello + sottotetto non abitabile*
 - m. 6,50 per due livelli,*
 - m. 8,50 per due livelli + sottotetto abitabile (h min m.2,00)**Il Piano non prevede altezze aggiuntive rispetto a quelle esistenti superiori ai due livelli e mezzo.*
- *Profondità dei corpi di fabbrica: ogni tipologia di corpo edilizio può avere uno sviluppo in profondità limitato dalle seguenti disposizioni:*

- a) *La loggia che non potrà essere superiore a 2/3 della dimensione del corpo semplice, ed in ogni caso dovrà essere inferiore o uguale a m. 3,50.*
- b) *Il corpo principale può arrivare allo sviluppo massimo di m. 10,00.*
- c) *La profondità dei corpi di fabbrica accessori non potrà essere di norma superiore alla dimensione della cellula base ed in ogni caso non potrà superare i m. 5,00 per quelli collocati sul lato opposto al fabbricato principale ed i m. 3,50 per gli altri ad eccezione dei vani destinati ad autorimessa che potranno arrivare anche a 6 m. se tale misura è compatibile con le norme sulla distanza fra i fabbricati.*
- *Distanze tra fabbricati.*
salva la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra pareti di cui una munita di aperture qualificabili come vedute ex art.900 Codice civile, non potrà essere inferiore a 8 metri, riducibili a 3 metri quando le pareti prospettanti siano cieche, ovvero quando presentino luci o altre aperture non considerabili vedute.
- *Distanze dai confini.*
salva la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra parete munita di aperture qualificabili come vedute ex art.900 Codice civile e confine del lotto non potrà essere inferiore a 4 metri, riducibili a 1,5 metri quando la parete prospettante sia cieca, ovvero quando presenti luci o altre aperture non considerabili vedute. Se il confine è delimitato da un muro di cinta comune, la misurazione delle distanze deve essere fatta dall'edificio alla mezzera del muro di cinta, se il muro di cinta non è comune la distanza deve misurarsi dal fronte del fabbricato alla linea di confine.
- *Costruzioni in aderenza..*
E' ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano caratteristiche architettoniche reciprocamente compatibili e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora esista un accordo o convenzione trascritto tra i confinanti e depositato presso l'Ufficio tecnico comunale.
In presenza delle "scabas pe' domu" per la raccolta delle acque meteoriche rilevabili dal Catasto d'impianto, ci si comporta come se si costruisse in aderenza.
E' ammessa la costruzione al solo piano terra di vani e tettoie poggianti sui muri di confine ed in affaccio al cortile interno, questi non verranno considerati ai fini delle distanze tra pareti solo nel caso in cui non superino l'altezza del muro di cinta.
- *Modalità di esecuzione (art. 12)*
- *Prescrizioni generali (art 13)*

Sostituzione parziale e totale (rifacimenti): Vedi Art.11, c.5 delle Norme di Attuazione

45. Sottosuolo

La messa in opera di impianti tecnologici sotterranei non potrà in alcun modo comportare modifiche alla rete di deflusso delle acque tali da produrre concentrazioni o ristagni di acque nelle aree di intervento o in quelle limitrofe.

I lavori di chiusura degli scavi dovranno prevedere una sistemazione del suolo con forme e materiali analoghi o migliorativi di quelli preesistenti.

[PP]

46. Sottotetti

In tutte le unità edilizie sono consentiti gli interventi volti ad adattare i sottotetti al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle accessorie delle utilizzazioni ai piani inferiori, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- a) sia garantito l'integrale rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle trasformazioni fisiche consentite e/o prescritte di cui alle presenti norme, ed in particolare che gli interventi non

- comportino alterazioni dell'andamento originario della copertura; sono pertanto ammesse soltanto le aperture e le prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici;
- b) sia assicurata, in presenza di coperture, e/o di strutture portanti delle stesse, alterate e/o collabenti, il loro ripristino con materiali identici o comunque tecnicamente equivalenti a quelli originari;
 - c) ove si intenda attivare un'utilizzazione abitativa del sottotetto, o comunque comportante la presenza continuativa di persone, l'altezza media dei suoi locali sia pari ad almeno m. 2,40 per ogni locale abitabile e m. 2,20 per ciascun locale accessorio; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a m. 1,80; le eventuali parti più basse di quest'ultima misura non fanno parte della superficie utile e possono essere adibite a ripostigli, armadi, ecc.; inoltre l'isolamento delle coperture sia realizzato con camere d'aria o tetto ventilato o con materiali coibenti, tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti; nei locali abitabili dovrà essere garantito un rapporto pari ad almeno 1/16 tra la superficie delle aperture esterne e la superficie degli stessi locali.
 - d) l'intervento non porti alla realizzazione di un'unità immobiliare autonoma a meno che non abbia una superficie lorda superiore a mq 70;
 - e) siano assicurati adeguati e sufficienti requisiti di isolamento, inerzia termica e protezione contro il surriscaldamento per soleggiamento.
 - f) Il computo del rapporto illuminante deve essere compreso tra un minimo di 1/16 e un massimo di 1/10 e va riferito alla parte del locale la cui altezza supera m.1,80. Per la parte del locale la cui altezza è inferiore a m.1,80 è ammesso un rapporto illuminante non superiore a 1/16 alle seguenti condizioni:
 - 1) deve essere computata l'eventuale superficie finestrata anche se posta al di sotto di m.0,80 dal pavimento;
 - 2) non devono essere realizzate aperture superiori a 1,70 mq ciascuna.

[PP]

Sottozona A1: Vedi Art.8 delle Norme di Attuazione

Sottozona A2: Vedi Art.8 delle Norme di Attuazione

47.0. Spazi aperti

47.1. Spazi aperti, disciplina spazi privati

(vedi norme specifiche nelle Categorie di intervento edilizio).

La conservazione e il recupero degli spazi aperti avviene secondo le seguenti categorie:

- **Spazi privati pavimentati:** sono costituiti da cortili che formano parte integrante della tipologia a corte. Per essi è prevista la conservazione funzionale e dimensionale. E' inoltre prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria laddove essa sia realizzata con materiali e tecniche tradizionali. Per gli edifici soggetti a restauro è obbligatorio il ripristino delle pavimentazioni esterne in materiali litoidi. Per gli edifici soggetti a ristrutturazione o a ripristino tipologico è vietato mettere in opera manti di conglomerato cementizio o bituminoso.
- **Spazi privati ad orto o giardino:** individuano gli spazi non pavimentati interni al lotto di pertinenza dell'edificio. Per essi è costituito il vincolo di mantenimento ad orto o a giardino, con obbligo di recupero a tale destinazione delle parti eventualmente occupate da costruzioni accessorie di tipo superfetativo.

[PP]

47.2 Spazi aperti, disciplina spazi pubblici

(Dalla relazione del Programma integrato integrato del Centro storico, annualità 2001/2002/2003 LR n.29/89)

Un carattere importante dell'immagine del Centro storico è rappresentato dal sistema delle aree esterne pubbliche che, assieme alle quinte edilizie, costituisce l'elemento caratterizzante la morfologia del connettivo di distribuzione e relazione urbano, strutturante la qualità degli spazi esterni ed interni e della loro fruizione unitaria.

La pavimentazione in ciottoli, basalto o trachite, generalmente in uso prima dell'avvento della motorizzazione e dell'asfalto, un tempo unificava gli spazi pubblici con quelli privati, creando così una continuità tra ambito edilizio ed ambito urbano. Il traffico massiccio dei veicoli su gomma, che richiedono superfici omogenee e lisce, ha poi determinato l'impiego indiscriminato dell'asfalto e del cemento, non solo nei percorsi carrabili, ma anche in quelli pedonali e, diffusamente, anche all'interno delle stesse corti.

In linea di principio, per le strade del Centro storico, andranno impiegate differenti tipologie di pavimentazioni, in funzione dei seguenti fattori:

- drenaggio acque superficiali;
- carico, velocità e frequenza del traffico veicolare;
- percorsi pedonali;
- accessibilità.

In particolare.

Sistemi di drenaggio.

Un importante aspetto che riguarda non solo la funzionalità, ma la stessa figuratività della pavimentazione è il complesso delle pendenze necessarie allo sgrondo delle acque ed il più generale sistema previsto per la loro raccolta e convogliamento.

In genere le strade dovranno presentare una sezione trasversale concava (o "a culla") per la raccolta dell'acqua nella mezzera dove sarà disposto il canale di raccolta a cielo aperto oppure il condotto fognario (o chiavica) munito di caditoie, o convessa "a sella" per il convogliamento ai lati della strada dove saranno disposti i canali o i condotti di raccolta.

Il rivestimento lapideo delle canalizzazioni superficiali andrà previsto in modo da resistere alla velocità di scorrimento dell'acqua. Per le vie "tributarie" di volumi d'acqua nei confronti di strade riceventi, (Vico Dante I, II e III, via Aie, via Municipio, via San Sebastiano, via Sant'Ambrogio, via Umberto, via notaio Congia, via Baroni, via Montegratico, via Deledda, via sa Spendula, via Chiesa, via Papa Luciani) il rivestimento dovrà presentare una superficie molto scabra, in modo da rallentare il flusso idrico, diversamente dalla soluzione adottabile nelle strade in piano dove si tenderà ad accelerare la velocità del flusso idrico con superfici levigate e con giunti radi e poco accentuati.

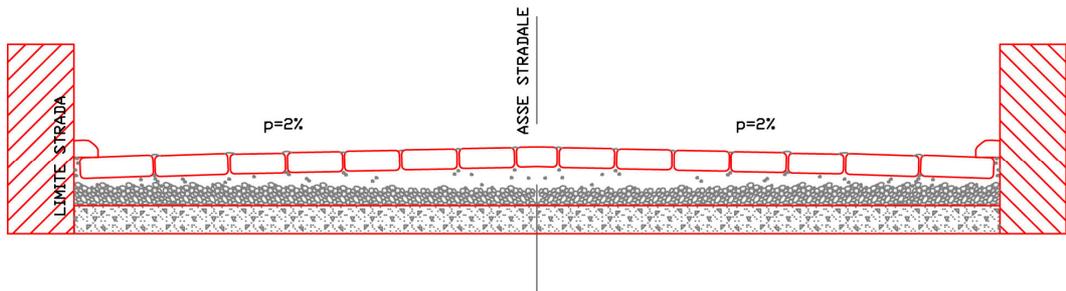
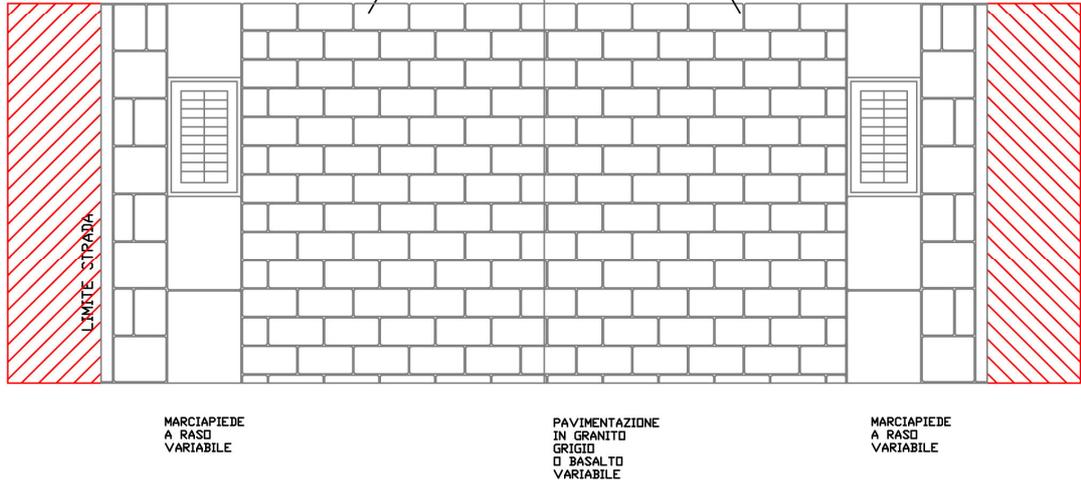
Per le vie Dante, Torrente, Togliatti e Roma, e comunque nelle strade destinate al traffico automobilistico non esclusivamente locale, si dovrà provvedere a pavimentarne completamente la sede stradale con lastre di granito grigio o basalto, con canaletta centrale di trachite e caditoie in ghisa nelle sezioni stradali a culla, e/o realizzando due condotte fognarie ai lati nelle strade dove già si adotta la sezione a sella.

Mentre per le strade secondarie, prevalentemente pedonali, o sulle quali si registrano contenuti volumi di traffico, si ricorrerà alla ricostituzione delle pavimentazioni in ciottoli (o cubetti a spacco di granito o basalto) e stangoni di granito grigio o basalto.

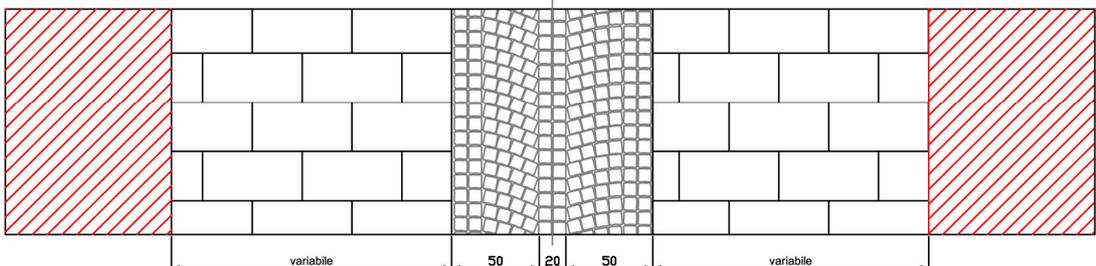
Indicativamente nelle strade da pavimentare potranno adottarsi tipologie analoghe alle seguenti:

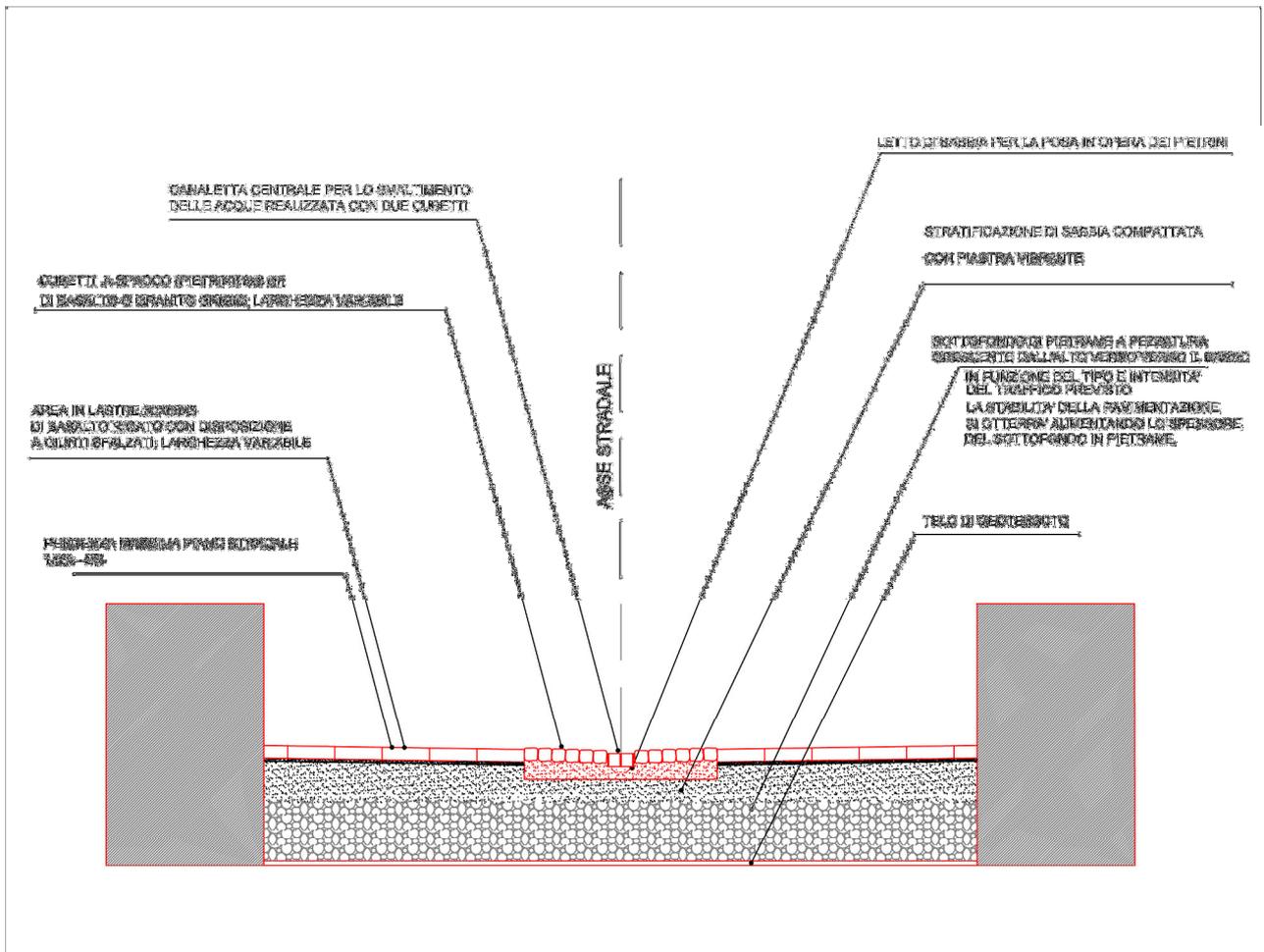
TIPOLOGIA 'E'
PAVIMENTAZIONI STRADALI

PAVIMENTAZIONE IN GRANITO GRIGIO
O BASALTO VARIABILE IN RELAZIONE
ALLA LARGHEZZA STRADALE



TIPOLOGIA 'F'
PAVIMENTAZIONI STRADALI
(via Portico/via Mazzini)





Dovrà considerarsi come opzione privilegiata l'utilizzo di materiali di produzione locale o regionale, storicamente diffusi se ancora reperibili o in uso. Particolare attenzione deve essere posta sui rapporti materici e coloristici tra contesto costruito e superfici lapidee, considerando anche eventuali scelte innovative che dovranno essere fatte seguendo i criteri seguenti:

- la tecnologia di posa in opera (a secco o su massetto cementizio) dipenderà dalle condizioni di contesto, legate al materiale, alla sua pezzatura, al traffico previsto e ammissibile.
- La praticità delle pavimentazioni non posate su massetto di calcestruzzo si rivela ogni qualvolta sia necessario intervenire per modificare o mantenere reti o sottoservizi;
- In particolari contesti con bassa intensità di traffico, l'inserimento dei marciapiedi non solo non è necessario ma costituisce un arbitrario ammodernamento della configurazione tradizionale;
- I sistemi di posa devono garantire la consistenza delle architetture a margine. Occorrerà infatti provvedere allo smaltimento delle acque meteoriche evitando l'accumulo in prossimità delle fondazioni e realizzare una permeabilità delle pavimentazioni tale da non compromettere la salubrità delle murature degli edifici adiacenti. Pavimentazioni a schiena d'asino saranno ammesse solo in contesti dove adeguate sezioni stradali permettano la gestione corretta delle fasce adiacenti all'edificazione.
- Per le tecniche di posa, si dovrà in prima istanza fare riferimento a quelle tradizionali, prediligendo quella a secco (elementi lapidei su sabbia, con un adeguato drenaggio e sottofondo) che garantisce la permeabilità del suolo e favorisce la raccolta delle acque superficiali in maniera puntuale a distanza adeguata dai fabbricati. Il letto di sabbia poggerà su un sottofondo in pietrame a pezzatura crescente dall'alto verso il basso, poggiante a sua volta su un telo di geotessuto; in tal modo si eviterà di impermeabilizzare il terreno, mentre la stabilità della pavimentazione, anziché con il solito massetto di calcestruzzo armato, si otterrà aumentando lo spessore del sottofondo in pietrame. Qualora attente valutazioni tecniche ne dimostrassero la

- necessità, per motivi legati alla natura del terreno, alle pendenze, al tipo di traffico ritenuto ammissibile sarà eccezionalmente proponibile il ricorso a sottofondi di calcestruzzo;
- Lo smaltimento delle acque bianche avverrà pertanto preferibilmente in superficie (fatta eccezione per le situazioni in cui è indispensabile ricorrere alla loro canalizzazione), sfruttando la naturale pendenza del terreno e le canalette laterali realizzate in masselli o pietrini. Gran parte dell'acqua piovana finirà così per percolare direttamente attraverso la pavimentazione e, attraversando il sottofondo drenante in pietrame e il geotessuto, verrà più opportunamente assorbita dal terreno.
 - Sono da evitare rigorosamente le pavimentazioni in lastre di spessore sottile o inadeguato rispetto alle loro dimensioni, fragili, funzionalmente non adatte ed espressivamente in contrasto con l'uso del massello lapideo proprio delle pavimentazioni storiche;
 - Nella progettazione delle pavimentazioni si dovrà prediligere una scelta di materiali e soluzioni formali improntate alla semplicità e alla essenzialità, giustificate da riferimenti storici e funzionali. Eventuali disegni complessi dovranno essere motivati in modo molto preciso da analisi storiche. In assenza di particolari riferimenti culturali locali non si giustifica il ricorso ad eccessive elaborazioni geometriche, all'accostamento gratuito di materiali di differente natura e colore e in generale a esecuzioni inutilmente costose e ricercate, inserite in contesti urbani di carattere rurale o comunque architettonicamente semplici.
 - La progettazione dovrà prestare una particolare cura nel disegno di dettaglio delle soglie di ingresso delle unità abitative, in particolare in corrispondenza dei portali, dove andrà salvaguardato o adeguatamente riproposto il sistema tradizionale di smaltimento delle acque meteoriche dalla "piazza" interna alla strada pubblica eventualmente sfruttando le sedi per le ruote dei veicoli, o in occasione di ingressi pedonali, posti a un livello maggiore rispetto alla quota stradale, per i quali la realizzazione dei gradini non dovrà essere né banale né scontata ma in base a un disegno che valorizzi l'accesso coerentemente con l'aspetto conferito alla pavimentazione stradale.
 - Dal punto di vista coloristico la nuova pavimentazione dovrà porsi rispetto alle quinte urbane come "elemento neutro", pertanto andranno evitati i materiali dai colori chiari e privilegiata la gamma dei grigi.

[PP]

47.3 Spazi aperti, arredi urbani, segnaletica e pubblicità

Di fronte al progetto degli arredi urbani è necessario dimensionare il tenore dell'intervento in relazione al carattere del luogo; la semplicità degli interventi ed i riferimenti formali e stilistici devono necessariamente adeguarsi alla dimensione culturale dei luoghi, evitandone impropri processi di nobilitazione e cambio di significato.

Nel centro storico l'arredo urbano era limitato a pochi elementi di carattere funzionale, legati a funzioni specifiche più che a prospettive decorative. Ciò nonostante la progettazione dell'arredo urbano, se curata ed essenziale, può contribuire al miglioramento dell'ambiente del centro storico, purché sia in grado di intervenire in modo integrato ed unitario, comprendendo l'insieme dei segni che modificano o caratterizzano, quali insegne, cartellonistica, ecc.

Inoltre:

- in presenza di arredi urbani storici si dovrà procedere al ripristino e all'integrazione degli stessi e non alla loro indiscriminata sostituzione;
- il progetto di nuovi arredi urbani sarà subordinato allo studio del contesto locale, con particolare riferimento ai caratteri di estrema essenzialità delle architetture;
- i riferimenti stilistici dovranno essere appropriati, evitando anacronismi quali la collocazione di arredi (corpi illuminanti, panchine e simili) di stampo classicista ottocentesco; analogamente gli eccessi linguistici di alcuni elementi di design moderno, così come la stravagante proposta di elementi vernacolari, possono risultare lesivi del carattere dei luoghi.

[PP]

47.4 Spazi aperti, disciplina verde pubblico

Il verde urbano delle aree storiche si caratterizza in genere per una forte continuità con il paesaggio agrario circostante. Il rapporto di adiacenza tra il centro storico ed il suo paesaggio agrario, in tutte le situazioni dove si è conservato, deve essere considerato un valore importante da preservare sia al fine di un equilibrato rapporto tra le aree densamente costruite del centro e le aree verdi, sia come riferimento prioritario al quale associare la progettazione ed il riequilibrio dei margini del centro abitato.

Il diretto contatto tra il paesaggio e l'insediamento può esprimersi attraverso:

- il paesaggio agrario tradizionale coltivato, secondo la tradizione dell'area
- le zone degli orti, in genere fittamente parcellizzati ed irrigati
- aree incolte o espressione del sistema naturale originario (collinare, fluviale ecc.) ovvero contenenti elementi notevoli sul piano culturale o monumentale

Tutti gli elementi su indicati costituiscono un valore di pregio da tutelare nella loro forma particellare originaria, recuperandone le funzioni e utilizzandole per ripristinare un corretto rapporto tra insediamento e ambiente.

All'interno del Centro il verde urbano tradizionale si esprime attraverso differenti declinazioni tra parti private e pubbliche; la presenza di alberi da frutto o pergole (generalmente curate da privati), la presenza di alberature lungo le principali strade di attraversamento, devono essere tutelate e preservate quali elementi caratterizzanti il centro abitato.

Nei contesti oggetto di interventi progettuali di sistemazione di ambiti di pregio quali piazze, aree religiose, viali ecc., aree di influenza dei Beni paesaggistici e identitari, è necessario, al momento di istruire un processo di progettazione o modifica, acquisire tutti i dati necessari alla valutazione dell'assetto del progetto originario, mediante indagini, documenti o rilievi puntuali. In tali casi la reintegrazione o il recupero della forma, mediante accurati interventi filologici, costituisce l'obiettivo prioritario del progetto.

Qualora si debba intervenire per riqualificare ambiti degradati, anche al fine di ridisegnare le aree verdi, con inserimenti nuovi o tesi a coinvolgere aree non storicamente destinate a verde, il progetto deve fare riferimento alle linee culturali preesistenti o, se di contenuti innovativi, procedere attraverso motivati processi compositivi.

E' certamente consigliabile l'utilizzo del verde sia in ambiti urbani sia quale elemento utile per disegnare e ricucire in processi di più ampia riqualificazione urbanistica, i margini dell'abitato; tuttavia sarà bene sottolineare come non in ogni contesto il verde risulti appropriato, soprattutto nei contesti storici, nei quali esso risulta sin dall'origine escluso dagli spazi pubblici, in quanto la dimensione naturale risultava talmente incombente che si riteneva più appropriata per lo spazio del villaggio la più completa artificialità.

Andrà posta particolare attenzione alla piantumazione di essenze non pericolose per gli allergici (quali, ad esempio: palme, agrumi, magnolie, ippocastani).

[PP]

47.5 Spazi aperti, materiali e tecniche consentiti.

L'uso dei materiali e delle tecniche deve essere adeguato alle prescrizioni specifiche.

E' comunque consentito l'uso dei seguenti materiali regionali:

- l'andesite, l'arenaria, il basalto, il granito, il marmo, la trachite, per le pavimentazioni;
- il basalto, il granito e il mattone cotto per le strutture verticali portanti e di sostegno, o per le strutture portanti degli oggetti architettonici (fontane, pozzi) eventualmente compresi entro gli spazi aperti;
- il legno per gli orizzontamenti e le strutture portanti delle loro coperture;
- i coppi di recupero per le coperture;
- il rame per le gronde e i discendenti.

Sono invece esclusi:

- i rivestimenti plastici per i muri di recinzione;
- la chiusura muraria di portici o lolle.

[PP]

47.6 Prescrizioni per gli spazi pubblici.

a. Piazze, slarghi: questi spazi non possono essere stabilmente destinati alla sosta a raso delle automobili; devono essere caratterizzati da una pavimentazione differente da quella delle strade, come materiali colore o tessitura le piazze possono essere alberate ma non dotate di siepi che impediscano la vista ad altezza d'uomo; su di esse può prospettare almeno un locale aperto al pubblico anche in orari serali (bar-caffè, ecc.); le piazze devono essere dotate di panchine, fontanelle pubbliche ed elementi di arredo che ne garantiscano funzioni e decoro (cestini portarifiuti, ecc.); gli attraversamenti delle piazze e le intersezioni, devono essere evidenziati con una differente "tessitura" della pavimentazione, pur mantenendo le caratteristiche generali della stessa.

b. Strade: deve essere assicurata la circolazione pedonale in condizioni di sicurezza senza però alterare l'immagine consolidata dello spazio pubblico, evitando il ricorso, dove non siano già presenti, e non opportunamente eliminabili a marciapiedi a quote sfalsate rispetto al piano stradale; i tratti riservati ai pedoni possono o meno essere caratterizzati da una pavimentazione diversa da quella dove transitano gli autoveicoli (i cosiddetti "marciapiedi a raso" degli esempi più sopra illustrati), devono però essere delimitati e protetti da paletti metallici rimovibili, infissi al suolo, eventualmente collegabili con catene; i paletti non devono impattare visivamente e devono essere caratterizzati da colorazioni sobrie: grigie, nere, ferro micacee, verde scuro.



Esempio di posizionamento dei pali dissuasori per delimitare la corsia pedonale in una strada aperta al traffico veicolare



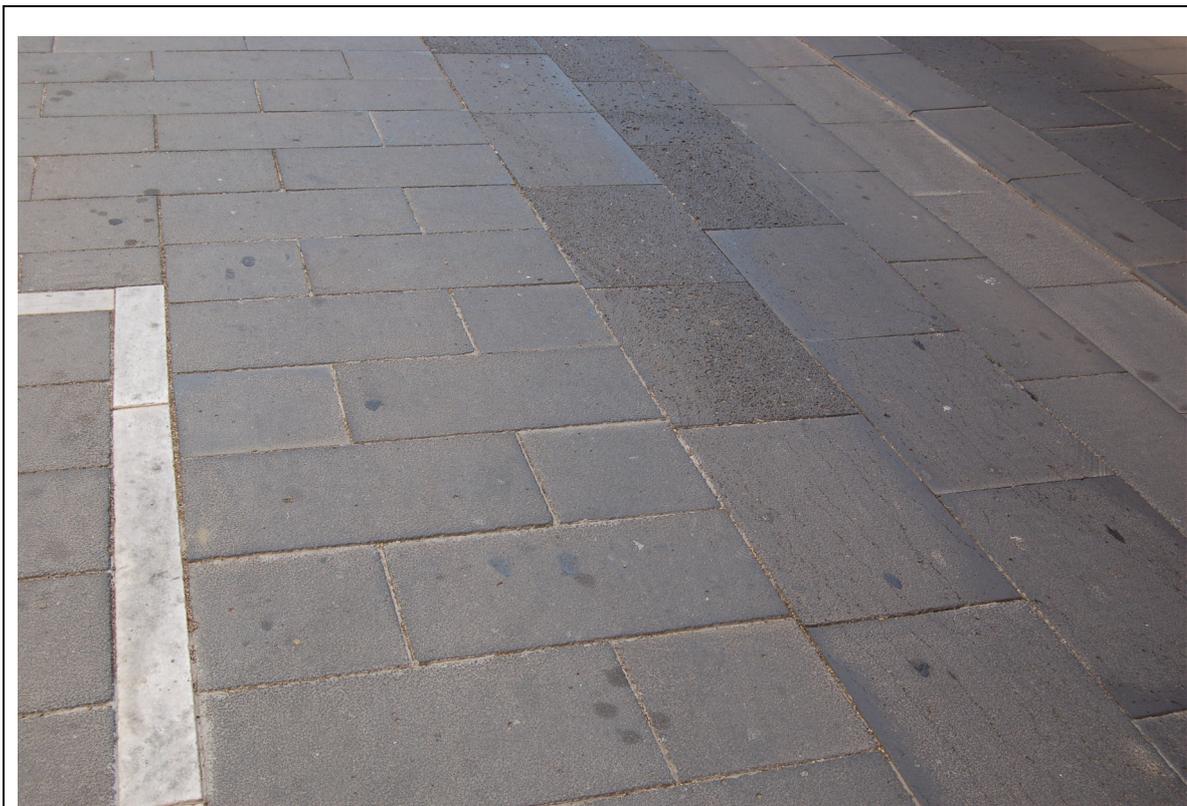
Dissuasori di disegno semplice, collegabili con catene

c. Vicoli: devono mantenere il carattere raccolto che li contraddistingue; la pavimentazione può essere diversificata rispetto alla strada a cui afferiscono, comunque deve essere limitato il transito veicolare ai soli residenti nei vicoli Dante (I, II e III), vico Sant'Ambrogio, vico Torrente,

d. E' obbligatoria la realizzazione di **percorsi facilitati per persone con limitate capacità motorie**, in grado di connettere i parcheggi con i poli maggiormente significativi del Centro storico (Comune, Parrocchia, Monte Granatico, via Roma, via Torrente).

e. Zone pedonali: in queste strade, da individuare con apposito Piano del traffico, potrà essere consentito l'accesso e la sosta agli autoveicoli esclusivamente per motivi di urgenza/sicurezza e/o per operazioni di carico e scarico, ed eventualmente per usufruire dell'eventuale parcheggio pertinenziale posto all'interno della corte quando non altrimenti raggiungibile, ciò per evitare di creare disagi immotivati ai residenti nelle unità edilizie direttamente servite da quelle strade.

f. aree di sosta delle automobili. Per quanto il traffico veicolare all'interno del Centro storico debba essere limitato con un apposito piano del traffico, nelle strade principali (via Roma, via Torrente, via Dante) la sosta a raso delle automobili non può essere radicalmente interdetta, in questi tratti pertanto potranno essere individuate apposite zone, che non confliggano con i camminamenti protetti riservati ai pedoni, da segnalare con strisce colorate o con una diversa tessitura o tipo di pietra della pavimentazione stradale.



Esempio di segnalazione area di sosta per autoveicoli realizzata con listelli di calcare in una pavimentazione di basalto

[PP]

47.7 Superamento delle barriere architettoniche.

La forma e la struttura degli spazi pubblici, in particolare le piazze e gli ambiti di relazione adiacenti a monumenti, devono essere tutelati in conformità con la loro immagine originaria.

La necessità di agevolare la frequentazione di alcuni ambiti, di dotarli quindi dei requisiti di accessibilità o visitabilità, non può portare alla loro modificazione irreversibile. Se necessari, i dispositivi per il superamento delle barriere architettoniche non dovranno essere dissimulati, con effetti di falso, ma eventualmente giustapposti agli edifici, considerandoli come oggetti tecnologici da progettare in termini di qualità.

In particolare:

- La scelta del dispositivo per l'abbattimento delle barriere architettoniche (servoscala, rampa, ecc.) deve essere effettuata privilegiando l'opzione che minimizza l'impatto visivo salvaguardando al meglio i valori storici da tutelare e lo spazio pubblico.
- Le rampe posizionate su prospetti o rivolte verso gli spazi pubblici devono essere sempre rimovibili e progettate con criteri di sobrietà e leggerezza; le rampe saranno preferibilmente scomponibili in porzioni modulari movimentabili, e non necessariamente collocate sull'ingresso principale se tale scelta porta alla modifica sostanziale dei piani originali del luogo.
- In nessun caso la costruzione di rampe o dispositivi di mobilità deve comportare modifiche irreversibili sulle strutture di prospetto né della conformazione e dell'articolazione degli spazi pubblici al contorno delle architetture.

48. Spessore dei corpi di fabbrica

Nel caso di interventi di ampliamento, ricostruzione a seguito di demolizione e nuova costruzione su Unità Edilizie, fermo restando quanto altrove previsto dalle presenti norme, gli spessori dei corpi di fabbrica a cui attenersi saranno i seguenti:

- a) Nel caso di ampliamenti di organismi originali o sostituzione di loro corpi di fabbrica: in linea generale si terranno gli stessi spessori degli organismi o corpi di fabbrica interessati all'ampliamento, tuttavia, al fine del rispetto delle distanze qui vi previste, per l'adeguamento dello stesso alle norme igienico sanitarie, per l'adeguamento dello stesso alle norme antincendio ed alla Legge 13/89 si può proporre quanto previsto nel successivo punto
- b) **Ricostruzione a seguito di demolizione di organismi:** prioritariamente si dovranno rispettare gli stessi spessori e giaciture dell'organismo preesistente, non viene tuttavia esclusa la possibilità di una proposta alternativa che dovrà scaturire da uno studio filologico del nuovo planivolumetrico da determinare coerentemente con i planivolumetrici del presente Piano, in tal caso gli spessori del nuovo organismo nelle tipologie a corte dovranno essere contenuti tra i mt 3,50 e i mt 6,00 se addossati ad un lato cieco del fondo, da mt 4,50 a mt 10 se esiste il riscontro d'aria, mentre per i nuovi organismi a filo strada, dovrà essere contenuto entro i mt 10 comprensivi dei loggiati ai due piani nel caso questi siano previsti.
- c) Oltre a tali spessori e per la sola tipologia a corte è ammessa la costruzione del loggiato al piano terra per uno spessore minimo di mt 2,40 e massimo di mt 3,50 a condizione che quest'ultimo si sviluppi per tutta la lunghezza del corpo di fabbrica .

[PP]

Stato fisico e giuridico delle Unità edilizie: Vedi Art.7, c.4 delle Norme di Attuazione

Stipiti di porte e finestre, soglie e davanzali: vedi Punto 4.2.

Storicizzazione: Vedi Punto 28.1

Strade: vedi Punto 47.6 Prescrizioni per gli spazi pubblici.

49.0 Strutture

49.1 Strutture orizzontali

Tutti i solai in legno o voltine di mattoni su putrelle, verranno restaurati e consolidati rispettando il carattere originario e impiegando materiali e finiture, interassi e sezioni analoghi agli elementi originari.

Nei casi di Restauro e risanamento conservativo, è consentito l'uso di solai misti in ferro e legno (anche lamellare purchè anticato) solo nel caso di comprovata irrecuperabilità dei travi originali o nel caso di comprovata necessità tecnico-strutturale.

[A1.1; A1.2; A2.1]

Nei consolidamenti statici è consigliata/consentita:

- la realizzazione di solette armate collaboranti con i solai lignei di interpiano e di copertura;
- la sostituzione di solai in latero-cemento o in ferro-latero con solai in legno o ferro-legno;
- l'uso di tiranti e catene in metallo (ad eccezione delle murature di ladiri);

- la realizzazione di cordolature ed architravature in c.a. da realizzare con paramento murario intonacato da impiegare come cassaforma a perdere:
[A1.1; A1.2; A2.1]

49.2 Strutture verticali

I vari interventi dovranno mantenere o ripristinare al massimo la continuità o l'integrità di sistemi murari con spessore uguale o superiore a tre teste.

Nei progetti di recupero è consentita la realizzazione di micropali, mentre la realizzazione di sottofondazioni in c.a. è ammessa solo per gravi e documentati motivi.

E' consentita la idropulitura delle murature e il rinforzo di malta legante a pressione.

[PP]

Il sistema statico-portante non potrà essere variato con l'introduzione di elementi monodimensionali quali pilastri in cemento armato.

[A1; A2.1]

Stuccatura e stilatura dei giunti: Vedi Punto 28.5

50. Suolo

Ogni sbancamento e scavo dovrà essere provvisto di appositi drenaggi per l'abbattimento del carico di acque meteoriche.

[PP]

Superfettazioni consolidate: Vedi Art.11, c.19 delle Norme di Attuazione

Superfettazioni precarie (o deturpanti): Vedi Art.11, c.19 delle Norme di Attuazione

51. Superficie minima degli alloggi, frazionamenti e accorpamenti.

51.1 Frazionamenti

Nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio, relativamente alle sole **tipologie diverse dalla corte**, potranno essere realizzati monolocali a destinazione abitativa purché compatibili con i caratteri originari del tipo edilizio.

La superficie utile di tali alloggi non può essere comunque inferiore a mq 60, al netto dei muri perimetrali. Le unità immobiliari accatastate ed utilizzate come monocale al momento dell'adozione delle presenti norme anche se con superficie minore, possono mantenere tale uso, subordinatamente al parere favorevole della ASL.

[A1.2; A2.1; A2.2]

Nelle operazioni di recupero delle **tipologie tradizionali a corte**, è consentita la suddivisione in due o più parti di quelle unità edilizie che, per dimensione elevata e caratteristiche planimetriche, sono suscettibili di generare altre unità edilizie minori senza mutazione tipologica rispetto a quella originaria.

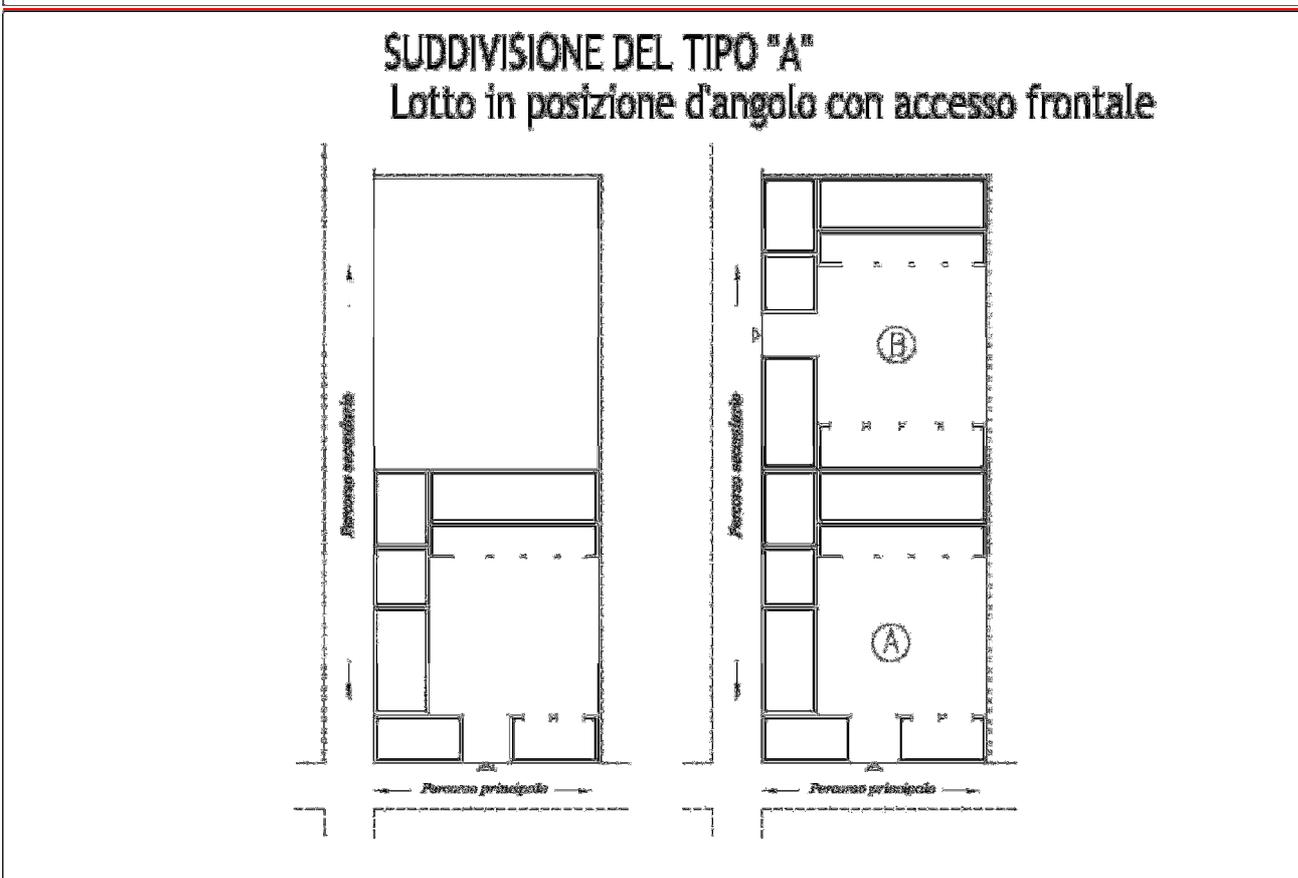
I meccanismi di suddivisione dovranno derivare dalla lettura critica dell'evoluzione del tessuto urbano e dai Processi storici tipologici impiegati nelle successioni ereditarie secondo tradizione.

E' comunque fatto divieto, in generale, di frazionare le Case a corte la cui superficie dell'unità edilizia non raggiunga i 700 mq.

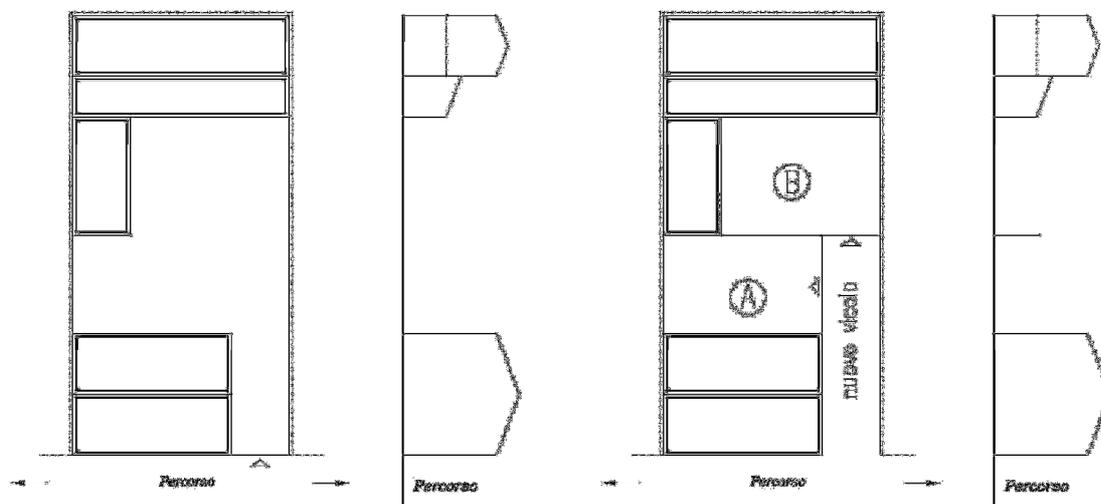
In tal caso, le unità minime risultanti dovranno avere un'estensione maggiore o uguale 350 mq.
 Inoltre, i caratteri tipologici delle nuove unità derivanti dalla divisione dovranno essere compatibili con le prescrizioni delle NTA e degli Abachi tipologici di cui all'Allegato e ai Manuali del Recupero della RAS.

[A1.1; A1.2; A2.1]

SCHEMI DI FRAZIONAMENTO CONSENTITI



SUDDIVISIONE DEL TIPO "A" CON ACCRESCIMENTO SU STRADA (PALATTU) realizzazione di un nuovo vicolo



Gli esempi illustrati non esauriscono le possibilità, ogni proposta di frazionamento dovrà quindi essere corredata da un'analisi catastale sull'evoluzione storica dei lotti con tipologie analoghe, suddivisi in conseguenza di successioni ereditarie avvenute in epoca pre-moderna nel rispetto della tipologia originaria.

51.2 Accorpamenti.

Gli accorpamenti indicati nelle Schede delle Unità edilizie non sono obbligatori, salvo diversa espressa indicazione nelle schede stesse, ma riguardano soluzioni alternative possibili a cui i proprietari possono accedere presentando una proposta di Variante parziale al PP.

Con detta variante i volumi esistenti e/o consentiti possono essere diversamente distribuiti fra le Unità originarie.

Se l'indicazione dell'accorpamento è riferita a più di due Unità lo stesso può applicarsi a parte delle Unità a condizione che le stesse siano confinanti.

Targhe e pannelli laterali: vedi ABACO delle INSEGNE in calce al Codice di pratica

Tende esterne: vedi ABACO delle TENDE in calce al Codice di pratica

52. Tende solari per attività commerciali

Sono ammesse installazioni di tende solamente al piano terra e a servizio esclusivo dei negozi prospicienti le piazze e le vie di ampia sezione stradale, con esclusione delle vie strette e dei vicoli.

La collocazione della tenda è ammessa solamente per i casi di effettiva necessità legata all'orientamento del prospetto; è quindi escluso l'uso della tenda come elemento "decorativo" del negozio (vetrine orientate a nord).

La cattiva manutenzione delle tende può comportare la revoca della relativa autorizzazione.

Sono vietati i teli in materiale plastico.

Sono vietati in genere i materiali che riflettono la luce e non presentano superficie opaca.

Non sono ammesse scritte o marchi sul telo.

Sono vietate le pensiline fisse.

Le tende esterne andranno inserite nel vano dell'apertura prima dell'infilso di vetro.

La tela dovrà essere di canapa, tipo Olanda, color rosso ruggine o color ocra chiaro.

Davanti alle aperture dei negozi al piano terra è ammessa l'installazione di tende ricadenti su spazio pubblico: la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto superiore a m. 2,20 e per una sporgenza massima di m. 0,80, e non possono essere sostenute da montanti verticali o inclinati.

L'apposizione delle tende può essere vietata se, a giudizio dell'Ufficio tecnico, esse creino ostacolo al traffico o limitino la visibilità della strada.

Sul medesimo prospetto non possono essere installati diversi tipi di tenda né con colori differenti.

Le tende collocate in prospetti che presentano più negozi dovranno essere uniformate per profilo, altezza da terra, colore e materiali.

Nel caso di richiesta per una singola installazione di tenda per un solo negozio di un edificio collocato in un prospetto comprendente più negozi, la domanda di autorizzazione dovrà essere corredata da una dichiarazione da parte di tutti i proprietari o esercenti dei negozi del piano terra, di accettazione e di impegno a posizionarla anch'essi con le stesse forme, dimensioni e colore.

I progetti presentati successivamente dovranno comunque indicare le caratteristiche tecniche di quelle già installate.

[PP]

53. Terrazze piane

Le terrazze piane esistenti sono tollerate sino alla richiesta di intervento unitario di facciata o di riordino delle coperture, salvo i casi che rivestono un valore storico architettonico documentale espressamente indicati nelle schede in caso di edifici nei quali la copertura a falde risulterebbe incoerente.

Le eventuali terrazze di copertura vanno rifinite con soluzioni di rivestimento superficiale che impediscano fenomeni di inquinamento ottico per riflessione luminosa (ad es. vernici argentate) In tal senso va privilegiata l'adozione di pavimentazioni con colori neutri.

E' vietata la realizzazione di nuove terrazze piane.

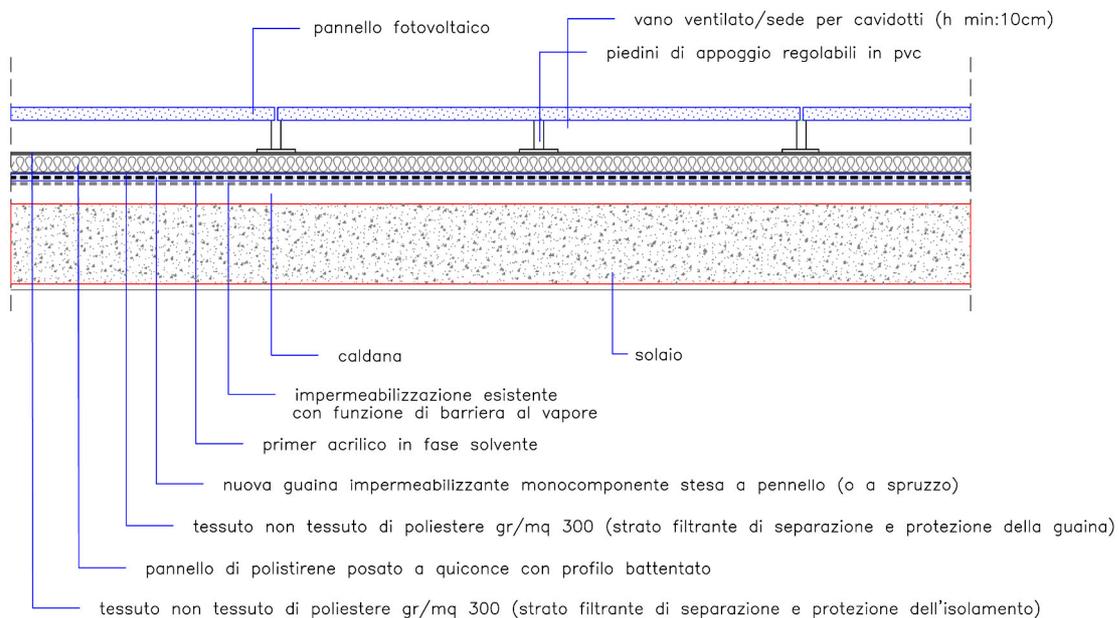
[PP]

Nelle costruzioni con tipologia a corte antistante saranno ammesse esclusivamente a copertura del loggiato del piano terra antistante l'abitazione.

[A1.2; A2.1]

Laddove non percepibili da visuali pubbliche o da affacci prospicienti, le coperture a terrazza piana possono, in tutto o in parte, essere trasformate in tetti freddi ventilati con il collocamento di pannelli solari complanari, come da dettaglio costruttivo.

Fotovoltaico: pannelli disposti in orizzontale/Tetto freddo ventilato



Tetti freddi ventilati: vedi ILLUSTRAZIONE Punto 53.

Tetti ventilati: vedi ILLUSTRAZIONE Punto 12.4.

Tetti ventilati: vedi Punto 12.4.

Tettoie e coperture precarie all'interno di spazi aperti: vedi Punto 12.3.

Titoli abilitativi: Vedi Art.22 delle Norme di Attuazione

Tolleranze di cantiere: Vedi Art.40 delle Norme di Attuazione

Trasferimento volumetrico: Vedi Art.10 bis delle Norme di Attuazione, paragrafo 10 della Relazione urbanistica

Trasformazione: Vedi Art.9a delle Norme di Attuazione

Tutela della riservatezza: Vedi Art.7, c.10 delle Norme di Attuazione

54. Tutela e salvaguardia degli elementi architettonici decorativi

Tutti gli elementi architettonici e decorativi presenti e/o rinvenuti sia all'esterno che all'interno delle abitazioni devono essere tutelati e salvaguardati.

L'eventuale rimozione o il solo spostamento degli stessi deve essere preventivamente autorizzato dall'Ufficio tecnico comunale il quale valuterà l'opportunità di sottoporre l'intervento al parere della Soprintendenza per i beni architettonici, il paesaggio e il patrimonio storico artistico e demotnoantropologico.

[A1.1; A1.2; A2.1]

Unità edilizia: Vedi Art.3 delle Norme di Attuazione

Utilizzo delle acque meteoriche: Vedi Art.17 delle Norme di Attuazione

Validità delle Autorizzazioni già rilasciate: Vedi Art.23, c.16 delle Norme di Attuazione

Validità del Piano particolareggiato: Vedi Art.45 delle Norme di Attuazione

Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili: Vedi Art.16 delle Norme di Attuazione

Varianti al progetto autorizzato: Vedi Art.23, c.17 delle Norme di Attuazione

Varianti consentite: Vedi Art.5, c.3 delle Norme di Attuazione

Varianti essenziali ai titoli abilitativi: Vedi Art.43 delle Norme di Attuazione

Varianti minori ai titoli abilitativi: Vedi Art.41 delle Norme di Attuazione

Varianti ordinarie ai titoli abilitativi: Vedi Art.42 delle Norme di Attuazione

Variante parziale al Piano di iniziativa privata: Vedi Art.5 delle Norme di Attuazione

Verde privato, disciplina: Vedi Art.18 delle Norme di Attuazione

Verde pubblico: vedi Punto 47.4 Spazi aperti, disciplina verde pubblico

Verifica in corso d'opera: Vedi Art.23, c.14 delle Norme di Attuazione

55. Vetrine dei negozi (vedi indicazioni dell'Abaco delle Insegne e Vetrine in calce al CdP)

E' ammesso l'uso delle aperture esistenti al fine di realizzare vetrine commerciali prospicienti vie ed aree pubbliche in genere, a condizione che:

- le stesse siano realizzate seguendo i criteri, le prescrizioni e le indicazioni progettuali previste nelle presenti norme;
- abbiano disegno sobrio e siano costruite con materiali tali da armonizzarsi con le caratteristiche architettoniche degli edifici stessi, con l'esclusivo utilizzo di materiali tradizionali (legno e ferro);
- siano costruite nel rispetto della coerenza sia formale sia materiale delle eventuali preesistenze strutturali e di finitura dell'organismo interessato;

- non siano sporgenti rispetto al filo esterno del muro;
- i vetri non siano ad effetto specchio ed i supporti e montanti siano in legno tinteggiato;
- non siano munite di serranda metallica, quanto piuttosto da inferriata a trame di ferro pregevoli del tipo retrattile o in legno tinteggiato con colori coprenti nei toni previsti;
- in caso di apertura ad arco il telaio potrà essere a vetro unico se i traversi orizzontali, corrispondenti all'imposta dell'arco, non garantiscono un'altezza minima di 2,00 metri;

[A1.2; A2.1; A2.2]

Le vetrine corrispondenti ad impianti storici di facciata dovranno essere mantenute e restaurate.

[A1.1; A1.2; A2.1]

Ovunque sia possibile si consiglia di arretrare l'ingresso del negozio almeno della dimensione delle ante per consentire l'apertura verso l'esterno quale uscita di sicurezza (vedi punto 26.4 e illustrazione relativa).

Per la realizzazione delle vetrine o parti di esse si escludono i materiali già esclusi per le insegne.

Per la realizzazione di soglie, gradini, pavimentazioni di ingressi e vani di arretramento sono vietati i seguenti materiali:

- elementi ceramici, porcellanati o comunque a superficie lucida;
- legno naturale senza trattamento;
- materiali lapidei lucidati a superficie riflettente;
- moquette;
- laminati metallici non trattati.

L'elemento di soglia dovrà essere, per quanto possibile, a massello e non a lastra sottile. E' pure vietato l'uso di lastre sottili per riquadrare il vano. Gli elementi lapidei di pregio andranno ovviamente conservati.

Non sono ammesse vetrine che presentino aggetti verso l'esterno del filo di facciata.

In ogni caso è vietata l'apertura delle porte con occupazione di spazi pubblici.

[PP]

Vicoli: vedi Punto 47.6, Prescrizioni per gli spazi pubblici.

56. Volumi tecnici

E' consentita la realizzazione di volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere di adeguamento degli edifici alle necessità dovute alla loro utilizzazione, purché realizzati nel rispetto del contesto storico di riferimento.

[PP]

Zone pedonali: Vedi Punto 47.6

57. Zoccolature

(Vedi anche l'Allegato "Abaco/Prontuario degli elementi costruttivi ricorrenti tradizionali, Fasc.10: Zoccolature).

La zoccolatura deve di norma essere realizzata in intonaco di calce stollato (miscela di malta di cemento e ghiaio di granulometria fine) o comunque con lavorazioni della superficie intonacata differenziate da quelle dell'intonaco del fondo della facciata, di colore grigio o della medesima tinta utilizzata per il colore della facciata o, in alternativa, di quella delle cornici e marcapiani.

Generalmente la zoccolatura deve essere contenuta al di sotto dei davanzali delle finestre situate al piano terreno e deve riguardare l'intero edificio e non solo una porzione di facciata; deve essere omogenea per altezza ed esecuzione per tutta l'unità edilizia e non deve essere necessariamente unificata ad unità edilizie diverse o confinanti.

E' ammessa la realizzazione di una zoccolatura lapidea naturale, dell'altezza massima di 80-90 cm, in pietra locale non a mosaico, con blocchi squadrate di pietra granitica o basaltica grigia bocciardata di considerevole spessore e a vista.

[PP]

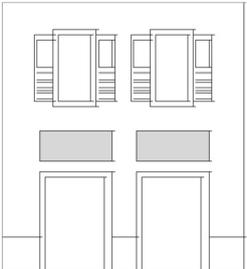
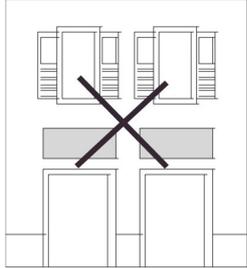
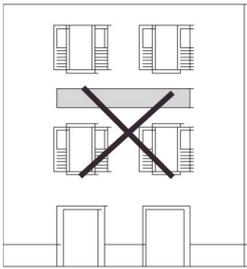
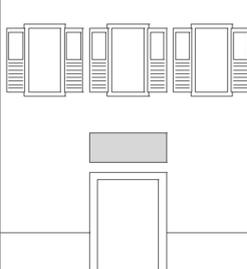
Nel restauro delle facciate non é consentita la creazione di zoccoli, soglie, bancali e davanzali ove essi non siano già esistenti e, allo stesso modo, non é consentita la sostituzione con pietra o marmo in lastre.

[A1.1; A1.2; A2.1]

Zone pedonali: vedi Punto 47.6, Prescrizioni per gli spazi pubblici.

Zonizzazione del Piano particolareggiato: Vedi Art.8 delle Norme di Attuazione, paragrafo 8
Relazione urbanistica

ABACO delle INSEGNE

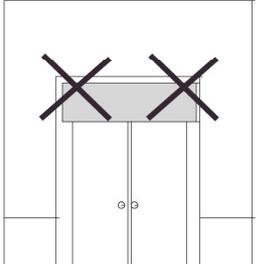
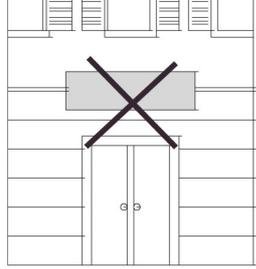
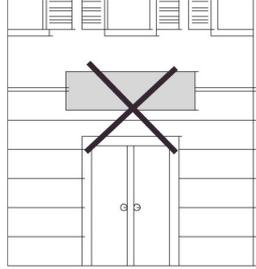
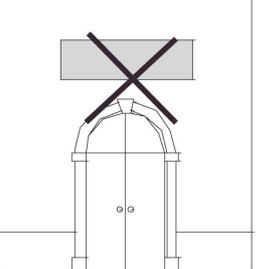
INSEGNE COMPLANARI ALL'EDIFICIO		
1	Le insegne e/o i pannelli pubblicitari devono essere collegati all'esercizio cui fanno parte.	
2	Le insegne non possono coprire più di un fornice vetrina anche nel caso di esercizi commerciali con più vetrine.	
3	I pannelli pubblicitari e/o le insegne posti in opera su facciate contigue sostanzialmente omogenei devono essere omogenei nelle dimensioni e nei materiali.	
4	Nessun tipo di insegna può essere collocato a piani diversi da quello terreno.	
5	L'illuminazione delle insegne deve essere possibilmente indiretta.	

INSEGNE COMPLANARI A PANNELLO

I materiali consentiti sono: legno, ottone, rame, ferro, acciaio brunito, alluminio verniciato.

La dimensione è così regolata:

- Limite inferiore a 15 cm. dal foro vetrina o dalla sua cornice;
- Limite laterale a filo foro vetrina o cornice;
- Limite superiore altezza massima 60 cm..

6	Le insegne non devono interferire con la cornice del fornice della vetrina.	
7	Le insegne non devono interferire con fregi, decorazioni, fasce marcapiano, avanzati, ecc..	
8	Quando il piano terreno è trattato con materiali di rivestimento di pregio non sono consentite insegne a pannello.	
9	In corrispondenza dei fori vetrina ad arco non è consentita l'insegna a pannello rettangolare	

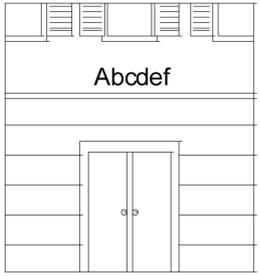
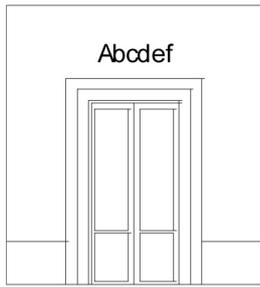
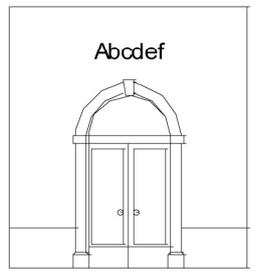
TARGHE E PANNELLI LATERALI

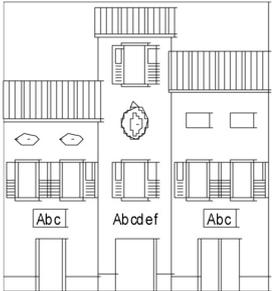
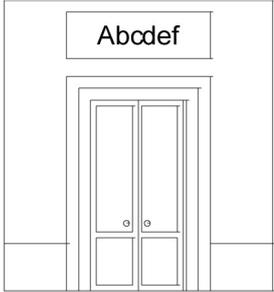
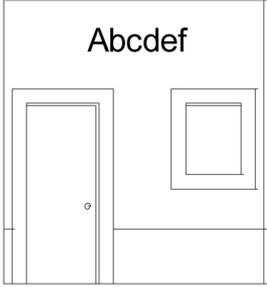
10	<p>Le targhe o pannelli laterali vanno collocati a fianco al foro vetrina o alla porta di ingresso. Sono così regolate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limite inferiore fino a ml. 1,00 da terra; - Limite laterale fino a 15 cm. dalla cornice; <p>Limite superiore fino al limite superiore della cornice o del foro vetrina.</p>	
11	<p>Nel caso di foro ad arco il limite superiore è quello dell'imposta dell'arco.</p>	
12	<p>Nel caso di più fori la superficie del pannello deve essere proporzionata alla superficie dei fori latitanti.</p>	
13	<p>Nel caso di fori di diversa dimensione ci si deve riferire per le proporzioni al foro di dimensione minore.</p>	
14	<p>Le targhe laterali devono essere di modeste proporzioni ed i materiali devono essere adeguati all'edificio su cui sono posate. Nel caso di più targhe deve essere prevista una omologazione delle stesse.</p>	

INSEGNE A CARATTERI INDIPENDENTI

Sono consigliate nel centro storico.

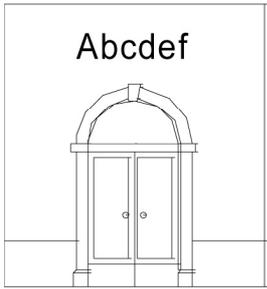
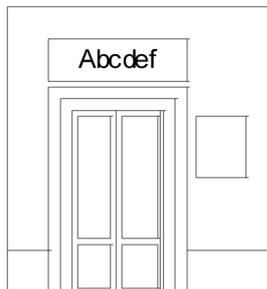
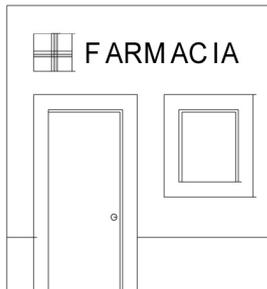
I materiali sono: rame, ottone, ferro brunito, ferro battuto, legno e alluminio non anodizzato. Sono consigliate in edifici di particolare pregio.

15	<p>Nel caso in cui gli edifici presentino particolari decorativi o rivestimenti, al primo piano l'insegna deve essere collocata sull'intonaco tra le finestre del primo piano ed il limite superiore del rivestimento.</p>	
16	<p>Nel caso di fori vetrina con contorni in pietra l'insegna a caratteri indipendenti deve essere posizionata sopra il foro senza oltrepassare i limiti laterali dello stesso.</p>	
17	<p>Nel caso di archi la scritta è consentita sull'intonaco senza riquadro sulla parte superiore del foro.</p>	
18	<p>Le targhe a caratteri indipendenti devono essere proporzionate allo scopo e posizionate accanto alla porta di ingresso o accanto al foro vetrina</p>	

19	<p>Nel caso di edifici con caratteristiche simili sono consentite scritte con o senza riquadro.</p> <p>Nel centro storico o in presenza di edifici con affreschi, meridiane o fregi, le scritte devono essere senza riquadro.</p>	
20	<p>Nel caso di fori rettangolari è consigliato il riquadro della scritta senza alterare le proporzioni del foro.</p> <p>La dimensione massima è quella del lato esterno della cornice.</p>	
21	<p>Nel caso di più fori di diversa dimensione la scritta su muro non va riquadrata e può essere posta in asse ai due fori o sopra la porta di ingresso.</p>	

INSEGNE LUMINOSE

I materiali consentiti sono: vetro, plexiglas trasparente, tubi al neon di diametro massimo di 1,5 cm.. Sono vietate le insegne o targhe a luce intermittente. I trasformatori, i reattori e i collegamenti elettrici non devono essere visibili dall'esterno.

22	Possono essere utilizzate insegne a caratteri indipendenti. Gli elementi luminosi incorporati nelle lettere generano una luce indiretta riflessa sull'intonaco che incornicia le lettere.	
23	Insegne o targhe laterali a pannello sono ammesse fatte salve le condizioni generali.	
24	Sono consentite eccezioni alle norme per le attività di pubblico interesse quali uffici postali, tabaccherie, farmacie, ambulatori, polizia ecc. per i quali è obbligatorio usare la segnaletica nazionale.	

INSEGNE ESTERNE A BANDIERA

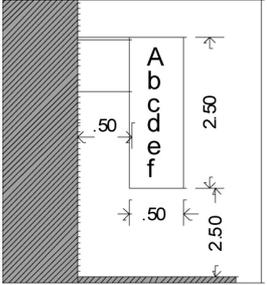
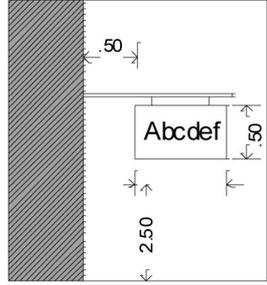
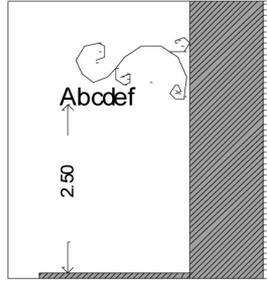
Le insegne sono fissate su un supporto ortogonale alla parete e sopra l'ingresso del locale.

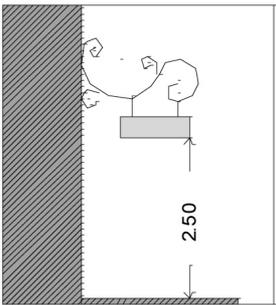
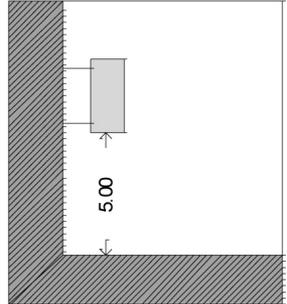
Non devono creare ostacolo alla circolazione e non possono essere collocate su strade prive di marciapiede se non ad una altezza superiore a ml. 5,00.

Possono essere collocate su strade pedonali ad una altezza minima di ml. 2,50 e devono distare dagli angoli delle case almeno ml. 2,50.

Eccezionalmente possono essere collocate a quarantacinque gradi sullo spigolo di un edificio ad una altezza minima di ml. 2,50 in presenza di marciapiede.

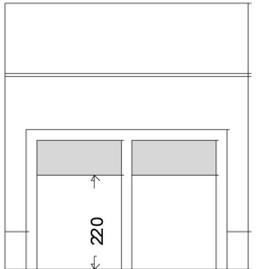
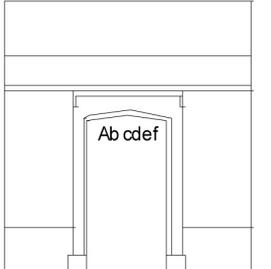
L'ingombro massimo dell'insegna deve essere $2/3$ del marciapiede.

25	Il pannello insegna verticale deve rispettare le misure indicate.	
26	Il pannello insegna orizzontale deve rispettare le misure indicate. 	
27	L'altezza minima da terra è di ml. 2,50 in presenza di marciapiede.	

28	<p>Le insegne a sviluppo orizzontale possono essere utilizzate solo nelle strade pedonali larghe almeno 4.50 m. e non possono fronteggiarsi al fine di consentire il passaggio di autobotti e autoscale.</p>	
29	<p>L'altezza minima da terra delle insegne, per strade senza marciapiede, è di ml. 5,00.</p>	

INSEGNE INTERNE

I materiali ammessi sono: vetro, plexiglas trasparente, metallo e alluminio non anodizzato, legno.

30	Le insegne a pannello all'esterno del foro vetrina devono essere integrate nel serramento senza sporgere rispetto al filo esterno della cornice.	
31	Le scritte su vetro e le insegne luminose interne a luce diretta sono sempre consentite. Queste ultime devono essere possibilmente realizzate in plexiglas con caratteri incisi riflettenti.	

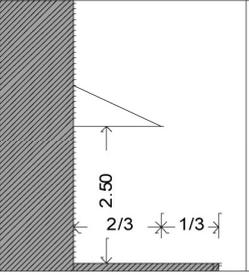
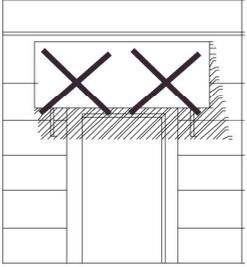
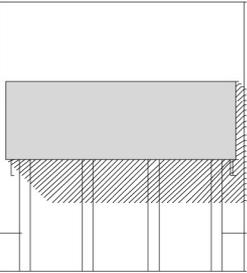
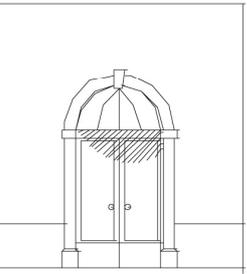
ABACO delle TENDE ESTERNE

TENDE ESTERNE

Non devono interferire con i flussi pedonali o veicolari. Sono vietate nelle strade prive di marciapiede.

Sono ammesse nelle vie pedonali di larghezza minima di ml. 4,50 e non è ammesso che due tende si fronteggino riducendo di fatto la sezione stradale con chiaro impedimento nei confronti dei mezzi di soccorso e di servizio.

I colori delle tende del centro storico devono essere possibilmente uniformi, tenui e privi di loghi o disegni.

32	Devono rispettare le dimensioni evidenziate in figura.	
33	Non è consentito l'uso di tende esterne alla cornice del foro vetrina negli edifici di particolare pregio.	
34	Nel caso di fori bipartiti o tripartiti uniformi è consentito l'uso unitario di tende esterne.	
35	Nel caso di vetrine con fori ad arco è consentita solo la tenda interna al foro stesso.	

Per l'abaco delle insegne ci si è riferiti alla proposta fatta dal prof. arch. Alberto Cecchetto nel libro "La costruzione della qualità urbana" - casa editrice IN ASA - Roma 1991