

comune di
Mara



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Allegato **C**

norme tecniche di attuazione

sindaco

Sig. Salvatore Ligios

progettazione

ing. Mauro Floris

responsabile del procedimento

geom. Francesco Sale

data

maggio 2018



Indice:

TITOLO I - PRINCIPI GENERALI	3
Art. 1.1 – Finalità e contenuti	3
Art. 1.2 – Ambito di applicazione e validità	4
Art. 1.3 – Elaborati costitutivi il Piano Particolareggiato	5
Art. 1.4 – Formazione, adozione ed approvazione del Piano	7
Art. 1.5 – Norme transitorie	8
Art. 1.6 – Modalità d’attuazione del Piano	9
Art. 1.7 – Deroghe	10
Art. 1.8 – Oneri a carico dei privati e convenzioni	11
TITOLO II – NORMATIVA EDILIZIA ED URBANISTICA	12
Art. 2.1 – Indici e parametri: definizioni	12
Art. 2.2 – Norme edificatorie	15
Art. 2.3 – Destinazioni d'uso	17
Art. 2.4 – Tipi di intervento ammissibili	19
Art. 2.5 – Interventi sostitutivi comunali	20
TITOLO III – MODALITA' D'INTERVENTO	21
Art. 3.1 – Categorie di intervento	21
Art. 3.2 – Manutenzione ordinaria	22
Art. 3.3 – Manutenzione straordinaria	22
Art. 3.4 – Restauro e risanamento conservativo	24
Art. 3.5 – Ristrutturazione edilizia senza variazione di volume	25
Art. 3.6 – Ristrutturazione edilizia con aumento di volume	25
Art. 3.7 – Demolizione e ricostruzione senza variazione di volume	26
Art. 3.8 – Demolizione e ricostruzione con variazione di volume	27
Art. 3.9 – Demolizione senza ricostruzione	27
Art. 3.10 – Ricostruzione di edifici o parti di edifici preesistenti	27



Art. 3.11 – Nuova costruzione	28
Art. 3.12 – Restauro urbanistico	28
Art. 3.13 – Ristrutturazione urbanistica	28
Art. 3.14 – Riqualificazione ambientale	29
Art. 3.15 – Atti autorizzativi	29
Art. 3.16 – Documentazione da allegare all’istanza di esame del progetto	30
TITOLO IV – NORME TECNICHE E PROGETTUALI.....	32
Art. 4.1 – Isolati ed unità edilizie.....	32
Art. 4.2 – Classificazione delle unità edilizie	32
Art. 4.3 – Principi generali d’intervento	34
Art. 4.4 – Prescrizioni di carattere generale	35
Art. 4.5 – Prescrizioni tecniche di intervento.....	38
Art. 4.6 – Interventi su spazi pubblici ed elementi di arredo urbano	45
Art. 4.7 – Classificazione degli interventi	46



TITOLO I - PRINCIPI GENERALI

Art. 1.1 – Finalità e contenuti

La presente Normativa del Piano Particolareggiato del centro di prima ed antica formazione di Mara (SS) – di seguito per brevità denominato Piano Particolareggiato o P.P. – disciplina gli interventi edilizi ed urbanistici, di iniziativa pubblica e/o privata, che riguardano immobili o aree ricompresi all'interno del perimetro del centro di prima e antica formazione (centro matrice), individuato con specifico atto ricognitivo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° _____ del _____ e confermato con determinazione n. _____ /DG del _____ del Direttore Generale della Pianificazione Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'assessorato degli Enti locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna.

Il Piano Particolareggiato del centro matrice di Mara, di cui le presenti Norme d'Attuazione costituiscono parte integrante, è stato redatto in coerenza con i principi informatori e nel rispetto delle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale, di seguito P.P.R.; finalità prioritaria delle previsioni urbanistiche dettate con il P.P. è difatti quello di ricostituire un assetto generale coerente con quello originario o storicamente formatosi, mediante conservazione e restauro di elementi e componenti superstiti e mediante previsione di interventi di progressiva eliminazione dei manufatti e dei fabbricati incongrui, con successiva eventuale realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto e coerenti con l'abaco delle tipologie tradizionali locali.

Gli interventi contemplati nel P.P. perseguono pertanto i seguenti obiettivi:

- a) salvaguardia e valorizzazione del centro di antica e prima formazione;
- b) recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio storico degradato;
- c) riqualificazione del centro matrice attraverso il restauro e la valorizzazione degli edifici di pregio ambientale ed architettonico;
- d) valorizzazione delle aree libere inedificate;
- e) incremento della dotazione di servizi nel centro storico.
- f) promozione di forme di sviluppo sostenibile;

Il Piano particolareggiato assolve alle seguenti funzioni:

- funzione attuativa delle previsioni in esso contenute entro il termine di 10 anni;
- funzione espropriativa delle aree necessarie per l'attuazione delle previsioni in esso contenute, con vincolo preordinato all'esproprio avente validità limitata a 5 anni. Il vincolo preordinato all'esproprio, dopo la sua decadenza, può essere motivatamente reiterato, conformemente alle prescrizioni del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327.
- funzione regolatrice dell'attività edificatoria con validità a tempo indeterminato.

Decorso il termine stabilito il Piano diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, mentre vige a tempo indeterminato l'obbligo di osservare le prescrizioni stabilite dal Piano stesso.



Art. 1.2 – Ambito di applicazione e validità

Le presenti Norme di attuazione regolamentano l'attività edilizia concernente aree ed immobili ricadenti all'interno del perimetro del centro di prima e antica formazione; qualsiasi intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica su aree o immobili ricompresi all'interno del perimetro predetto dovrà attenersi ai criteri di edificazione fissati dalle presenti norme, rispettare le destinazioni d'uso consentite, le tipologie, le metodologie di intervento e i canoni edificatori in relazione ai parametri dimensionali ed osservare le prescrizioni e le procedure indicate.

Le presenti Norme di attuazione integrano e disciplinano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche e nelle schede delle unità edilizie del P.P., anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 12 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Le disposizioni contenute nelle tavole grafiche, nelle schede delle unità edilizie e nelle presenti norme hanno efficacia cogente e sono immediatamente vincolanti.

Nell'ambito territoriale di applicazione del P.P. le presenti norme sono prevalenti e sostituiscono integralmente disposizioni difformi eventualmente contenute nel P.U.C. e nel Regolamento Edilizio. Le previsioni del Piano costituiscono attuazione del P.U.C. e, dove in contrasto, variante allo stesso con tutte le specificazioni previste dalle presenti norme.

Per quanto non espressamente o non diversamente specificato, valgono le Norme di attuazione ed il Regolamento edilizio del P.U.C., con tutte le eventuali integrazioni e modificazioni delle norme in oggetto.

Per quanto non disciplinato o non contemplato in modo esplicito nelle presenti Norme, negli elaborati di P.P., nelle Norme di attuazione, nel R.E. e negli elaborati del PUC si rimanda alle disposizioni di legge statali e regionali, ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia ed alle disposizioni del Codice Civile.



Art. 1.3 – Elaborati costitutivi il Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato del centro matrice di Mara è costituito dai seguenti elaborati:

Allegati

Allegato A – Relazione illustrativa

Allegato B – Relazione storica

Allegato C – Norme tecniche di attuazione

Allegato D – Tabelle parametriche

Allegato E – Schede delle unità edilizie

Allegato F – Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

Elaborati grafici

Tav. 1 – Inquadramento territoriale: geografia dei luoghi

Tav. 2 – Inquadramento territoriale: relazione tra poli urbani

Tav. 3 – Analisi territoriale: pianificazione comunale

Tav. 4 – Analisi insediativa: evoluzione storica dell'edificato

Tav. 5 – Analisi insediativa: individuazione del centro matrice

Tav. 6 – Analisi insediativa: epoca di impianto dei fabbricati del centro matrice

Tav. 7 – Analisi insediativa: classificazione tipologica dei fabbricati del centro matrice

Tav. 8 – Analisi insediativa: stato di manutenzione dei fabbricati del centro matrice

Tav. 9 – Analisi insediativa: utilizzo piano terra

Tav. 10 – Analisi insediativa: consistenza edilizia del centro matrice

Tav. 11 – Analisi insediativa: planimetria delle coperture

Tav. 12 – Planimetria della pavimentazione

Tav. 13 – Categorie di intervento di Piano

Tav. 14A – Profilo regolatore Isolato A scala 1.200

Tav. 14B – Profilo regolatore Isolato B scala 1.200

Tav. 14C – Profilo regolatore Isolato C scala 1.200

Tav. 14D – Profilo regolatore Isolato D scala 1.200



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE Comune di Mara

Tav. 14E – Profilo regolatore Isolato E	scala 1.200
Tav. 14F – Profilo regolatore Isolato F	scala 1.200
Tav. 14G – Profilo regolatore Isolato G	scala 1.200
Tav. 14H – Profilo regolatore Isolato H	scala 1.200
Tav. 14I – Profilo regolatore Isolato I	scala 1.200
Tav. 14J – Profilo regolatore Isolato J	scala 1.200
Tav. 14K – Profilo regolatore Isolato K	scala 1.200
Tav. 14 L – Profilo regolatore Isolato L	scala 1.200
Tav. 14M – Profilo regolatore Isolato M	scala 1.200
Tav. 14N – Profilo regolatore Isolato N	scala 1.200
Tav. 14O – Profilo regolatore Isolato O	scala 1.200
Tav. 14P – Profilo regolatore Isolato P	scala 1.200
Tav. 14Q – Profilo regolatore Isolato Q	scala 1.200
Tav. 14R – Profilo regolatore Isolato R	scala 1.200
Tav. 14S – Profilo regolatore Isolato S	scala 1.200
Tav. 14T – Profilo regolatore Isolato T	scala 1.200
Tav. 15 – Abachi delle tipologie edilizie e dei sistemi costruttivi	



Art. 1.4 – Formazione, adozione ed approvazione del Piano

Il Piano Particolareggiato del centro di prima ed antica formazione è adottato con Delibera del Consiglio Comunale.

Entro 15 giorni dall'adozione, il Piano Particolareggiato è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune e pubblicato sul sito web istituzionale; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante affissione di manifesti e mediante la pubblicazione di idoneo avviso nell'albo pretorio on line del comune, nella pagina iniziale del sito web istituzionale e nel BURAS, anche ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152; contestualmente il Piano e la deliberazione del C.C. sono trasmessi all'Ufficio Tutela del Paesaggio ed alla Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici territorialmente competenti, per le opportune valutazioni ed eventuali osservazioni.

Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURAS, chiunque può prendere visione del Piano adottato e presentare le proprie osservazioni in forma scritta.

Il Consiglio Comunale, con motivato parere, accoglie o respinge le eventuali osservazioni e, tenuto conto di esse, delibera l'adozione definitiva del Piano entro il termine di dodici mesi dalla data di adozione.

La deliberazione del Consiglio Comunale di adozione definitiva del Piano e gli elaborati eventualmente modificati in seguito all'accoglimento delle osservazioni sono trasmessi all'Ufficio Tutela del Paesaggio territorialmente competente, per l'approvazione ai sensi dell'art. 9, comma 5 della Legge Regionale n. 28/98;

Il Piano entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva sul BURAS.

Dalla data di adozione del piano di cui al comma 1 si applicano le norme di salvaguardia di cui all'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Il decreto di approvazione del Piano, ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/42, deve essere depositato nella segreteria comunale e notificato nelle forme delle citazioni a ciascun proprietario degli immobili vincolati – ossia le proprietà sottoposte a vincolo totale o parziale di inedificabilità o di espropriazione dal Piano stesso – entro un mese dall'annuncio dell'avvenuto deposito.

L'approvazione del P.P. equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste.



Art. 1.5 – Norme transitorie

Nel periodo intercorrente fra l'adozione e l'entrata in vigore del Piano Particolareggiato, il Responsabile del servizio applicherà le norme di salvaguardia previste dall'art. 12 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e sospenderà il rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le previsioni del Piano Particolareggiato del centro matrice.

Le norme e le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio e quelle del Piano Urbanistico Comunale continuano ad applicarsi fino all'approvazione ed all'entrata in vigore del presente Piano Particolareggiato, fatto salvo quanto stabilito nel comma precedente.

Gli interventi e le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di adozione del Piano Particolareggiato non sono soggette alle nuove disposizioni, purché l'inizio dei lavori avvenga entro un anno dalla data del rilascio del titolo autorizzativo e la relativa ultimazione entro tre anni dall'inizio. La parte eventualmente non realizzata a tale data verrà assoggettata alla disciplina delle presenti norme. L'Ufficio Tecnico comunale ha comunque facoltà di richiedere tempestivamente, prima che i lavori siano stati eseguiti, modifiche e aggiustamenti che eliminino quegli aspetti e quegli elementi in contrasto con le finalità del Piano.

Gli immobili trasformati attraverso concessioni rilasciate in difformità al P.P. sono da considerarsi lo stato attuale di base del P.P. e, pertanto, devono intendersi come stato di fatto. Negli interventi successivi si dovrà tendere al ripristino delle caratteristiche costruttive originarie eventualmente trasformate.



Art. 1.6 – Modalità d’attuazione del Piano

Il P.P. si attua con singoli permessi di costruire, denunce di inizio attività o autorizzazioni edilizie – in conformità alle leggi ed al Regolamento Edilizio vigenti e corredate dalle necessarie ed ulteriori autorizzazioni, per tutti gli interventi ricadenti all’interno della zona di applicazione del medesimo – tramite:

- a) intervento diretto da parte degli aventi titolo su singole unità immobiliari, consorzi volontari estesi a più unità immobiliari o comparti edificatori;
- b) intervento diretto da parte dell’Amministrazione Comunale o di altri Enti aventi titolo ai sensi della legislazione vigente;
- c) intervento pubblico o privato attraverso Piani di Recupero o attraverso Programmi integrati del Centro Storico;
- d) intervento pubblico attraverso i Piani di riqualificazione urbana;

I soggetti legittimati che intendano eseguire opere di trasformazione edilizia o urbanistica nell’ambito di applicazione delle presenti norme devono richiedere ed ottenere il rilascio dei titoli abilitativi prescritti. Ai sensi degli artt. 146 e 159 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 gli interventi riguardanti immobili o aree ricadenti all’interno del centro di prima e antica formazione devono altresì conseguire l’autorizzazione paesaggistica rilasciata dagli uffici competenti. L’autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l’intervento urbanistico/edilizio.

I proprietari, i possessori o i detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree ricadenti nell’ambito di validità del Piano non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione. I soggetti predetti hanno l’obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall’avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l’autorizzazione. La documentazione a corredo del progetto è preordinata alla verifica della compatibilità fra intervento progettato ed interesse paesaggistico tutelato. Tutti gli interventi sono assoggettati a provvedimento abilitativo espresso e non godono dell’applicabilità del silenzio-assenso

L’Amministrazione Comunale provvede all’attuazione degli interventi di propria competenza previsti dal Piano Particolareggiato, in particolare nei casi seguenti:

- a) pavimentazione ed arredo delle strade e delle piazze;
- b) sistemazione ed arredo del verde pubblico e di tutte le aree di riqualificazione ambientale;
- c) riorganizzazione degli impianti a rete;
- d) aree di intervento unitario, anche in collaborazione con altri soggetti pubblici ovvero con soggetti privati;

Sono inoltre di competenza dell’Amministrazione Comunale gli interventi da attuare mediante esproprio od occupazione temporanea di aree.



Art. 1.7 – Deroghe

L'Amministrazione Comunale può esercitare la deroga sulle norme del Piano Particolareggiato limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico ai sensi delle disposizioni dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, fermo restando l'obbligo del rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi storico-tradizionali e salva l'osservanza di specifiche norme di legge.

La deroga può estendersi all'indice di fabbricabilità ed alle altezze soltanto quando si tratti di edifici dei quali rimanga immutata la funzione, fermo restando che l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare in nessun caso quello medio della zona

In ogni caso la deroga deve essere concessa previa stipula di apposita convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale con la quale si sancisce l'immodificabilità a tempo indeterminato della destinazione d'uso pubblico dell'immobile.

Le deroghe sono ammesse nei casi e con le modalità che seguono:

A) Interventi pubblici

Fa eccezione il parametro relativo all'altezza, che non deve superare quella media dei fabbricati adiacenti nel caso di costruzioni in linea, e quella media della zona, con un massimo di m 9,00 (tre piani) nel caso di costruzioni, o ricostruzioni, di edifici isolati.

B) Interventi privati di interesse pubblico

Fermi restando i limiti di altezza, volumetria e superficie coperta previste per ogni intervento dalle schede edilizie, il Consiglio Comunale può, per casi particolari effettivamente motivati ed esaurientemente documentati, autorizzare categorie di interventi diverse da quelle previste dalle schede medesime sempre che si tratti di edifici di interesse pubblico e che ciò venga sancito con le modalità del comma 3.

C) Edifici per servizi. Parcheggi

Le strutture per parcheggi e autorimesse a carattere pubblico potranno essere realizzati anche da privati. La realizzazione di quanto sopra è subordinata al funzionamento della struttura come servizio di interesse comune anche se a gestione privata.

È sempre consentita la realizzazione di parcheggi o autorimesse private, anche se non espressamente previste negli elaborati del P.P., qualora non pregiudichino particolari interessi paesaggistici, architettonici o ambientali.



Art. 1.8 – Oneri a carico dei privati e convenzioni

I proprietari di immobili ed aree edificabili ricadenti nel perimetro del centro matrice dovranno corrispondere, ove dovuti, gli oneri relativi al costo di costruzione ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalla Legge 28/01/1977 n°10 nella misura deliberata dal Consiglio Comunale ai sensi del D.A. EE.LL.F.U. n°70 del 30/01/1978.

Nel caso che la viabilità di accesso ai lotti e le reti tecnologiche non siano complete, è fatto obbligo ai proprietari delle aree edificabili di realizzare quelle opere necessarie al collegamento con la viabilità e le reti tecnologiche esistenti a scomputo degli oneri dovuti. Tale obbligo dovrà essere sancito da apposita convenzione preordinata al rilascio della concessione edilizia nella quale i privati si impegnano a procedere all'attuazione delle medesime opere contestualmente alla costruzione oggetto del permesso di costruire. Nel caso in cui più proprietari si riuniscano in consorzio volontario per l'attuazione delle disposizioni del Piano Particolareggiato è necessario stipulare una convenzione con il Comune per tutti gli adempimenti previsti nel presente articolo.



TITOLO II – NORMATIVA EDILIZIA ED URBANISTICA

Art. 2.1 – Indici e parametri: definizioni

Superficie lotto

È la porzione di superficie fondiaria relativa ad un'unità edilizia alla quale si applicano i parametri edilizi per definire volumetria edificabile, superficie copribile e tutti gli ulteriori elementi caratterizzanti l'edificazione programmata nel Piano. Ai fini suddetti si considera di norma la superficie catastale; si considera invece la superficie reale qualora lo scarto con quella catastale superi il 5%. La superficie fondiaria può concernere anche più proprietà, quando costituiscono una singola "unità edilizia" e seguono le stesse modalità operative.

Nel caso di cortili comuni, la superficie del lotto comprende anche la quota di cortile comune che compete alla proprietà considerata, secondo quanto risultante da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati. Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile; possono invece computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento dell'Autorità Competente, alla quale essa va notificata in copia conforme.

La superficie del lotto si ottiene dall'area totale della proprietà detratta:

- a) le porzioni che per vincoli del presente P.P. o derivanti da ulteriori disposizioni legislative sono sottratte all'utilizzo edificatorio in quanto destinate a viabilità, spazi pubblici, attrezzature o servizi di pubblico interesse, verde pubblico, verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale;
- b) le porzioni che ricadono all'interno di altre zone urbanistiche del PUC (zona A non compresa nel centro matrice, zona B, zona C, etc.)
- c) le porzioni la cui potenzialità edificatoria sia stata ceduta a terzi.

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti e nelle aree destinate a corredo degli edifici non potranno essere realizzate costruzioni neanche nel caso che i medesimi spazi venissero alienati ed uniti a lotti contigui. L'inedificabilità di queste aree permane anche nel caso di variazione degli indici di edificabilità fondiaria. È fatta salva l'edificabilità delle pertinenze e dei vani tecnici come disciplinati dal successivo art. 4.4 punto g) purché non siano realizzati su superfici destinate a soddisfare la quota minima di parcheggi prevista dalle leggi vigenti. Sono altresì fatte salve prescrizioni contenute nelle schede di Piano delle singole unità edilizie e che disciplinano l'edificabilità dell'area diversamente da quanto sopra.

Superficie coperta

Individua l'area risultante dalla proiezione, su un piano orizzontale, delle parti fuori terra di tutti i corpi di fabbrica, principali ed accessori, delimitati dal profilo esterno delle murature e delle strutture perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto, i porticati, le tettoie e le pensiline. Non si computano i balconi aperti, i cornicioni, le gronde, le pensiline d'ingresso non praticabili se la sporgenza non supera i ml. 1,50 ed i cavedii di larghezza superiore a 1.00 m.

Quando le strutture hanno un aggetto maggiore di 1.50 m, devono essere computate nel calcolo della superficie coperta per la parte eccedente il limite suddetto.



Rapporto di copertura

È la porzione di superficie del lotto che può essere coperta dai fabbricati e si esprime con il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto, entrambi espressi in termini fondiari.

Indice di fabbricabilità fondiario

Ai fini edificatori definisce il volume edilizio espresso in mc costruibile sull'unità di superficie fondiaria; ai fini di verifica è il rapporto numerico tra il volume edilizio edificato, espresso in m³, e la superficie del lotto considerata espressa in m².

L'indice di fabbricabilità fondiario di norma non potrà superare il valore attuale, in caso di edifici esistenti, calcolato senza tener conto di eventuali volumi di superfetazioni e di volumi per i quali sia prescritta dal Piano la demolizione; sono fatti salvi i casi diversamente disciplinati dalle schede relative alle singole unità edilizie.

Computo dei volumi

Ai fini edificatori contenuti nel presente P.P. il computo dei volumi dovrà essere eseguito in osservanza alle prescrizioni stabilite nel vigente Regolamento Edilizio.

Altezza degli edifici

Di norma non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti; nel caso di sopraelevazioni, ampliamenti o nuove costruzioni le altezze massime sono fissate nelle relative schede edilizie e nei relativi profili regolatori.

L'altezza di un edificio, nelle facciate con linea di terra orizzontale, è data dalla differenza di quota tra il piano di sistemazione esterna pubblica definitiva (strade, piazze) e la linea formata dall'intersezione del piano di estradosso del solaio di copertura con il piano di prospetto, nel caso di tetto piano o tetto con falde aventi inclinazione minore o uguale al 35%; nel caso di tetto inclinato con pendenza maggiore del 35%, l'altezza calcolata come da periodo precedente deve essere incrementata della differenza fra la stessa linea di estradosso e quella ideale che si sarebbe formata con una falda che dal colmo discenda con la pendenza del 35%. Nelle vie in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza. In assenza di sistemazione esterna pubblica definitiva si farà riferimento al piano di campagna naturale originario nel fronte sulla pubblica via. È vietato modificare il piano naturale precedentemente definito con riporti o con sbancamenti che artificiosamente modifichino il piano di sistemazione esterna.

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.



Distanza tra gli edifici.

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, di demolizione e ricostruzione senza aumento di volume, ricostruzione di edifici o di parti di edifici preesistenti, le distanze dai confini e dagli altri fabbricati non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente non coerenti con i caratteri formali ed architettonici del fabbricato esistente e prive di valore storico-ambientale; in tutti gli altri casi (ristrutturazione edilizia con aumento di volume, demolizione e ricostruzione con aumento di volume, nuova costruzione) qualora non sia possibile costruire in aderenza, dovranno essere rispettati i seguenti valori:

- distanza minima dagli altri fabbricati, anche se appartenenti al medesimo proprietario o ricadenti all'interno del medesimo lotto: m. 8
- distanza minima dai confini: m. 4

Valori differenti da quanto sopra prescritto possono essere specificati o possono scaturire dall'attuazione degli interventi previsti nelle singole schede edilizie di Piano. È fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile.



Art. 2.2 – Norme edificatorie

Valori max ammissibili e discordanza tra allegati.

Le indicazioni contenute nelle schede edilizie e nelle Tavole di P.P. relative a: tipologia di opere eseguibili, altezze, modalità di intervento, tecniche costruttive, materiali, serramenti, elementi architettonici, colori etc. hanno valore prescrittivo cogente.

I parametri edilizi riportati nelle schede edilizie e nelle Tavole di Piano sono da considerarsi come valori di riferimento utilizzati per il dimensionamento del Piano e per la formazione della normativa. I valori reali (comprovati da regolari atti catastali e/o da progetti approvati) a cui riferirsi per definire compiutamente il dimensionamento edilizio dell'intervento, in piena ed assoluta conformità alle presenti Norme ed alle prescrizioni delle schede edilizie, dovranno essere specificati dal tecnico incaricato all'atto della richiesta del titolo autorizzativo; il tecnico incaricato dovrà pertanto verificare la volumetria edificabile, la superficie copribile e gli ulteriori parametri edilizi comparandoli agli indici specificati nelle schede edilizie e nelle Tavole di Piano, in riferimento alla situazione regolarmente assentita desunta dalle pratiche edilizie depositate presso gli Uffici comunali. Relativamente alle unità immobiliari per le quali non sono conservati agli atti documenti attestanti lo stato edificatorio autorizzato fa fede la situazione rappresentata negli elaborati grafici di Piano e nella scheda relativa. In ogni caso, su richiesta dell'avente titolo o di propria iniziativa, l'Ufficio Tecnico potrà verificare, previo sopralluogo, la rispondenza tra la situazione rappresentata negli elaborati allegati all'istanza di atto abilitativo e lo stato reale dei luoghi al fine di adeguare le prescrizioni di Piano in funzione della situazione effettivamente rilevata in situ, senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente, non coerenti con i caratteri formali ed architettonici del fabbricato esistente e prive di valore storico- ambientale.

L'Ufficio Tecnico accerterà se vi siano state modificazioni allo stato dei luoghi verificatesi nell'iter di approvazione del Piano e non imputabili ai proprietari, ai possessori o ai detentori, o situazioni non rilevate in sede di redazione del Piano. Nel caso conformerà le prescrizioni delle schede edilizie allo stato dei luoghi effettivamente riscontrato.

Edificabilità nelle zone urbanistiche non comprese nel centro matrice

Gli interventi su aree ricomprese all'interno di altre zone urbanistiche del PUC (zona A, zona B, zona C, etc.) esterne ma contigue al centro matrice potranno essere eseguiti in conformità ai parametri urbanistici stabiliti dal PUC per le rispettive zone urbanistiche. Il distacco tra i fabbricati preesistenti e quelli di nuova realizzazione non potrà essere inferiore a 8 m. Gli interventi dovranno essere comunque improntati ad un corretto ed armonico inserimento delle nuove realizzazioni nel contesto ambientale.

Nel caso di unità edilizie del P.P. aventi superfici fondiari ricadenti parte all'interno del perimetro del centro matrice e parte esternamente ad esso, è consentita l'edificazione nella porzione non ricompresa nel centro matrice conformemente ai parametri urbanistici stabiliti nel PUC ed in coerenza con le disposizioni di cui sopra; il distacco tra i fabbricati preesistenti e quelli di nuova realizzazione deve rispettare le prescrizioni di cui all'art. 2.1 delle presenti Norme. Se il rispetto delle distanze tra fabbricati di cui al periodo che precede comporta l'inutilizzazione della porzione d'area esterna al centro matrice o una soluzione tecnicamente inaccettabile, è consentito costruire in aderenza ai fabbricati preesistenti soltanto se questi appartengono alle tipologie U5, U7 e U8 ed il confine tra la zona omogenea A, B o C ed il centro matrice coincide con il limite della costruzione. La costruzione in aderenza dovrà essere organica e coerente con i caratteri formali ed architettonici del fabbricato esistente.



Edificabilità su aree libere

Le nuove costruzioni previste nelle schede di Piano su aree risultanti libere a seguito di demolizione di fabbricati preesistenti dovranno ricalcare l'area di sedime del fabbricato originario, al netto di ampliamenti o superfetazioni successivi, e riproporre la tipologia di fabbricato preesistente. Nel caso in cui l'area come sopra definita non sia più determinabile o nel caso l'area non sia mai stata oggetto di precedenti edificazioni, la superficie coperta dal nuovo fabbricato non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria, se non diversamente disciplinato nelle schede edilizie. L'altezza dei nuovi organismi edilizi, se non diversamente disciplinato nelle schede edilizie, non potrà essere superiore a quella dei fabbricati attigui e circostanti.

Abbattimento delle barriere architettoniche.

È consentita l'installazione di impianti particolari (ascensori, servoscale, etc.) per l'abbattimento delle barriere architettoniche. La soluzione tecnica prescelta dovrà essere quella di minore impatto sulle strutture e dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico e debitamente autorizzata. Non è comunque consentita la realizzazione di ascensori esterni o manufatti che alterino la sagoma esterna dell'edificio; è consentita l'installazione di servoscale esterni.

Non è consentita la demolizione di gradini esterni e l'abbassamento della quota del piano di calpestio interno, fatta eccezione per i fabbricati ascrivibili alle categorie U5, U7 e U8.

Arretramenti

Tutti gli interventi previsti all'interno del centro matrice dovranno rispettare l'ubicazione planimetrica originaria o quella indicata negli elaborati grafici del Piano.

Non sono di regola consentiti arretramenti dei fabbricati dal filo strada o nel piano verticale delle facciate: eventuali arretramenti presenti nel piano della facciata per dare luogo a logge o balconi parzialmente coperti di norma devono essere chiusi, salvo diverse prescrizioni contenute nelle schede del Piano.



Art. 2.3 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso consentite all'interno del centro di antica e prima formazione – fatte salve le situazioni esistenti – sono di seguito elencate:

a) destinazione d'uso pubblica:

Gli edifici o le aree aventi destinazione d'uso pubblica (di proprietà pubblica o privata) possono variare la destinazione d'uso sulla base di specifiche esigenze a condizione che rimanga sempre pubblica.

b) destinazione d'uso private:

Per gli edifici aventi destinazione d'uso privata le destinazioni consentite sono:

- residenza e spazi di pertinenza della residenza, compatibilmente con i vincoli fisici ed igienici dell'edificio che può interessare anche le parti sottoutilizzate o non utilizzate degli edifici (sottotetti).
- attività produttive e attrezzature urbane connesse alla residenza (uffici pubblici e privati, studi professionali, centri culturali e sociali, attività commerciali di vendita al dettaglio, depositi a servizio delle attività commerciali e artigianali, attività di ristoro, bar, attività ricettive, attività ricreative, abitazioni collettive, convitti, cinema, attrezzature sociosanitarie, parcheggi etc.).
- attività artigianali non pericolose o non nocive o non moleste e che non creino intralcio alla circolazione e compatibili con la residenza, previo nulla osta dell'ufficio di igiene pubblica e della polizia urbana riguardo a rumori, polveri, fumi, scarico di acque inquinanti e oli, nonché con quant'altro prescritto dalle relative normative di settore esistenti.
- magazzini e depositi;
- autorimesse pubbliche e private;

È ammessa anche l'utilizzazione per servizi pubblici.

c) destinazione d'uso degli spazi scoperti:

Gli spazi inedificati, salvo diversa prescrizione nelle schede edilizie, sono destinati a:

- cortili e cavedi;
- orti e giardini;
- parcheggi;
- verde pubblico;
- percorsi pedonali o misti.

In tutte le aree sopra elencate sono vietate nuove costruzioni, salvo diversa indicazione nelle schede edilizie, mentre sono ammessi interventi di restauro e di ripristino delle pavimentazioni, di elementi architettonici significativi e del verde.



È sempre ammessa la trasformazione d'uso degli edifici, o di parte di essi, per l'utilizzazione per servizi pubblici di quartiere.

Fatta eccezione per i fabbricati appartenenti alle categorie U7 e U8 e per le nuove costruzioni, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione, possono essere derogate le prescrizioni di cui al D.M. 5 luglio 1975.

I locali al piano terra potranno adibirsi ad attività commerciali con possibilità di deroga alle norme sulle altezze utili interne stabilite dal Regolamento Edilizio, a condizione che siano integralmente recepite le prescrizioni contenute nella relativa scheda edilizia di Piano.

Fatte salve le attività esistenti, per destinazione d'uso per attività commerciale e per uffici, strutture ricettive, luoghi di riunione e di spettacolo, strutture sanitarie deve essere reso disponibile, in aggiunta agli spazi prescritti dall'art. 41-sexties della Legge 1150/42 e ss.mm.ii. (1 mq/10 mc), uno spazio da destinarsi a parcheggi e spazi di manovra, privato ma di uso pubblico o connesso con l'attività commerciale, non inferiore al 50% della superficie calpestabile dell'attività stessa, da ubicarsi nella posizione più conveniente o secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale. Qualora il reperimento delle superfici prescritte non sia tecnicamente possibile ovvero comporti una soluzione tecnica inaccettabile, l'onere del reperimento degli spazi è trasformato in un corrispettivo monetario, sulla base dei criteri da determinarsi con deliberazione del Consiglio Comunale.

La norma di cui all'art. 41-sexties della Legge 1150/42 e ss.mm.ii. e le disposizioni di cui al comma precedente non trovano applicazione nei casi di nuova costruzione, ampliamento o sopraelevazione di edifici destinati esclusivamente ad uso residenziale. In caso di successiva trasformazione d'uso dovranno essere applicate le disposizioni di cui al comma precedente.



Art. 2.4 – Tipi di intervento ammissibili

Oltre agli interventi di cui al Titolo III, all'interno del centro matrice sono consentite:

- modifiche di destinazione d'uso conformemente a quanto stabilito all'art. 2.3, a condizione che vengano contestualmente recepite ed attuate integralmente tutte le prescrizioni contenute nella relativa scheda edilizia di Piano.
- realizzazione e sistemazione di autorimesse senza alterazione delle aperture esistenti.
- realizzazione e sistemazione di servizi connessi con la residenza a condizione che:
 - a) i locali abbiano almeno un accesso diretto dalla via pubblica;
 - b) la trasformazione dello schema distributivo per le nuove funzioni tenga conto dell'articolazione dell'impianto tipologico originario, senza alterazione dei prospetti, se non espressamente previsto nelle schede edilizie di piano, e nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme;
 - c) i materiali, gli elementi decorativi e di arredamento siano perfettamente integrati tra loro e si armonizzino con i materiali, gli elementi decorativi e di arredamento dell'edificato storico;
 - d) i vani d'ingresso e le vetrine rispettino i partiti architettonici dei prospetti;
 - e) le vetrine, le insegne, le luci che si proiettano sull'esterno siano realizzate con materiali, forme e colori che non turbino gli equilibri dell'area interessata;
 - f) le attività previste siano compatibili con la residenza attraverso il N.O. dell'ufficio di igiene pubblica e della polizia urbana in merito a rumori molesti, polveri di lavorazione, fumi, scarico di acque inquinanti e di oli, nonché con quant'altro prescritto dalle relative normative di settore vigenti.



Art. 2.5 – Interventi sostitutivi comunali

Il Sindaco, al fine di garantire la pubblica incolumità ha la facoltà di ingiungere ai proprietari delle Unità Edilizie l'esecuzione di opere urgenti sugli edifici in situazioni di conclamato pericolo di crolli o staticamente compromessi. Tali lavori dovranno essere celeri e comunque conclusi entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla diffida scritta da parte del Sindaco stesso.

L'Amministrazione Comunale, al fine di garantire il pubblico decoro e per conseguire le qualità architettoniche ed ambientali previste dal Piano, ha la facoltà di ingiungere ai proprietari delle unità edilizie il restauro o il rifacimento dell'involucro esterno e/o di porzioni di unità edilizie esposte o visibili dagli spazi pubblici (intonacature, tinteggiature) e la rimozione degli elementi incongrui che non siano conformi al decoro dell'ambiente urbano o siano contrastanti con le indicazioni del Piano. Tali lavori dovranno essere conclusi entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla diffida scritta.

L'Amministrazione Comunale, al fine di assicurare il pubblico decoro, ha la facoltà di ingiungere ai proprietari delle unità edilizie, al fine di conseguire le qualità architettoniche ed ambientali previste dal Piano, la variazione cromatica, anche totale, dell'Unità Edilizia. Tali lavori dovranno essere conclusi entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla diffida scritta.

Trascorso il limite temporale assegnato e constatata l'inerzia o l'esplicito rifiuto dei proprietari delle unità edilizie di provvedere a proprie cure e spese all'esecuzione degli interventi richiesti, l'Amministrazione potrà provvedere all'esecuzione d'ufficio in danno del proprietario intimato; È fatta salva l'applicazione di eventuali sanzioni amministrative previste da norme di Legge o Regolamenti statali, regionali e comunali.



TITOLO III – MODALITA' D'INTERVENTO

Art. 3.1 – Categorie di intervento

Gli interventi attuabili sui fabbricati e nelle aree ricomprese all'interno del perimetro del centro di prima e antica formazione sono riconducibili alle seguenti categorie di interventi edilizi che richiamano, con opportune modifiche, integrazioni e precisazioni, le definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia senza variazione di volume
- Ristrutturazione edilizia con aumento di volume
- Demolizione e ricostruzione senza variazione di volume
- Demolizione e ricostruzione con variazione di volume
- Demolizione senza ricostruzione
- Ricostruzione di edifici o di parti di edifici preesistenti
- Nuova costruzione
- Restauro urbanistico
- Ristrutturazione urbanistica
- Riqualificazione ambientale

Le categorie di intervento consentite per ogni singola unità di intervento – esclusi il restauro urbanistico, la ristrutturazione urbanistica e la riqualificazione ambientale – sono specificate nelle tavole degli interventi edilizi e nella relativa scheda edilizia.

In caso di discordanza tra gli interventi previsti e consentiti nell'elaborato grafico e quello specificato nella scheda edilizia occorre fare riferimento a quanto prescritto in questa ultima.

In sede di richiesta del titolo abilitativo dovrà essere specificata la categoria di intervento di prevista attuazione.



Art. 3.2 – Manutenzione ordinaria

Comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture anche esterne degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono in alcun modo comportare la realizzazione di nuovi locali né modificare o alterare gli elementi architettonici, decorativi e strutturali dell'organismo edilizio e l'aspetto esteriore dell'edificio;

Sono classificabili come opere di manutenzione ordinaria i seguenti lavori:

- a) demolizione e rifacimento totale o parziale dei pavimenti e dei rivestimenti interni, a condizione che non si tratti di elementi di antica fattura e pregio, per la eventuale rimozione dei quali è necessaria apposita autorizzazione degli uffici competenti;
- b) demolizione, rifacimento o riprese parziali degli intonaci interni e loro coloritura;
- c) rifacimento o sostituzione degli infissi interni;
- d) riprese parziali di intonaci esterni;
- e) coloriture dei prospetti esterni senza modifiche dei colori e degli ornamenti originali;
- f) riparazione, verniciatura e/o eventuale sostituzione degli infissi esterni con colori e tipi identici a quelli preesistenti;
- g) riparazione e/o parziale sostituzione del manto di copertura con elementi identici a quelli preesistenti;
- h) riparazione, integrazione e/o limitato parziale rinnovamento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici a patto che non comportino creazione di volumi tecnici;

Art. 3.3 – Manutenzione straordinaria

Gli interventi ascrivibili a questa categoria, finalizzati a preservare e migliorare l'efficienza delle singole unità immobiliari, comprendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici e non devono alterare il sistema costruttivo e distributivo né le destinazioni d'uso e non devono comportare variazioni dei volumi e delle superfici.

Tutte le opere e le modifiche che rientrano in questa categoria dovranno essere eseguiti senza alterazioni degli elementi tipologico-formali e delle caratteristiche architettoniche degli immobili, salvo che ciò non si configuri come intervento di riordino e di riqualificazione architettonica dell'organismo edilizio stesso, in coerenza con i principi informativi del Piano, da accertarsi da parte dell'Ufficio Tecnico.



Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti tipologie opere:

- a) rifacimento di intonaci esterni;
- b) coloriture dei prospetti esterni con modifiche dei colori e degli ornamenti originali;
- c) sostituzione di infissi esistenti con nuovi infissi in legno o in materiali compatibili con la tipologia del fabbricato;
- d) rifacimento di pavimentazioni e rivestimenti esterni;
- e) rifacimento parziale o totale di coperture storiche dissestate con riutilizzo delle tegole esistenti o, nel caso non siano numericamente sufficienti, con tegole di altra provenienza uguali a quelle esistenti;
- f) sostituzione integrale del manto di copertura esistente realizzato con elementi incongrui con un nuovo manto di copertura in coppi in laterizio con orditura alla sarda;
- g) risanamento e consolidamento delle murature esistenti.
- h) risanamento delle lesioni murarie che non comportino significative opere di demolizione;
- i) consolidamento, rifacimento parziale o totale di strutture verticali o orizzontali senza alterazione della quota di imposta e senza incremento di superfici e volumi;
- j) rifacimento o installazione di impianti per servizi accessori (idrico, fognario, scarico acque meteoriche, riscaldamento, illuminazione) ed opere inerenti che non comportino creazione di nuovi volumi tecnici;
- k) rifacimento o installazione di opere accessorie che non comportino aumento di volume e superfici utili quali recinzioni e sistemazioni esterne;
- l) realizzazione di chiusure e di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo interno;
- m) costruzione di vespai e scannafossi.
- n) apertura e/o chiusura di porte o finestre in quanto ripristino dello stato originario preesistente;
- o) eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

Le opere di manutenzione straordinaria sugli immobili ricompresi all'interno del centro matrice possono essere effettuate solo attraverso l'impiego di materiali, tecniche costruttive e gamme cromatiche tradizionali. Qualora per particolari motivi di carattere statico sia necessario intervenire con strutture o elementi non tradizionali, dovrà essere predisposto idoneo progetto, con allegata relazione, redatta da un professionista abilitato, che ne motivi tecnicamente il ricorso, da trasmettere agli uffici competenti per il rilascio del provvedimento abilitativo.



Art. 3.4 – Restauro e risanamento conservativo

Individuali interventi rivolti a conservare un organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche diverse da quelle originarie ma con esso rigorosamente compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Per consolidamento devono intendersi gli interventi che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzioni di elementi. Si considerano interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, posa di tiranti, riprese di muratura, contraffortatura ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali senza comportarne la sostituzione. Per rinnovo devono intendersi le sostituzioni, limitate all'indispensabile, degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia uguale o analoga a quelli sostituiti e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali dell'edificio. Tali inserimenti devono essere previsti nella posizione più coerente con il sistema distributivo dell'edificio e con minima compromissione di murature. Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte o modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storici ambientali dell'edificio.

Gli interventi di restauro si attuano nel pieno rispetto dei valori storici e artistici degli immobili e delle loro caratteristiche tipologiche e distributive, talvolta con ricorso a opere di demolizione qualora strettamente e assolutamente necessarie.

Gli interventi di risanamento conservativo concernono immobili e complessi edilizi che conservano parti considerevoli degli impianti compositivo e distributivo originari, la cui salvaguardia e valorizzazione si attua, nel rispetto della unitarietà formale e strutturale, anche attraverso modeste opere di demolizione e di parziale ricostruzione, nonché modifiche costruttive e delle destinazioni d'uso.

È prescritta la conservazione del sistema distributivo, degli elementi decorativi originali e delle strutture, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte che non rivestono interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse artistico e storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

Sono consentite modifiche di limitata entità alle aperture in facciata, esclusivamente quanto ciò sia finalizzato al recupero dei valori originari del fabbricato, inserite armonicamente nel contesto, fatte salve le prescrizioni di cui al Titolo IV.

Per esigenze strettamente necessarie e documentate è ammessa l'installazione di elevatori a condizione che non comportino la demolizione, neppure parziale, di strutture di importanza storica e di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.) e che non vengano alterati negativamente i caratteri dell'edificio con aggiunte non congruenti con l'organismo edilizio. È altresì consentito lo spostamento dell'ubicazione dei collegamenti verticali per dimostrate esigenze funzionali nel rispetto della struttura dell'edificio e dei caratteri dell'edificio.

È ammesso l'inserimento o l'ampliamento di servizi igienico sanitari, nei limiti delle necessità funzionali delle unità immobiliari, a condizione che non vengano alterati negativamente i caratteri dell'edificio con aggiunte non congruenti con l'organismo edilizio.



Art. 3.5 – Ristrutturazione edilizia senza variazione di volume

Si intendono per interventi di ristrutturazione edilizia senza variazione di volume quelli rivolti a conservare o a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che, nel pieno rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente assicurandone maggiore qualità costruttiva, architettonica e funzionale nonché destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Per gli interventi che rientrano in questa categoria è prescritta la rigorosa conservazione e la valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici e decorativi degli edifici nonché l'uso di materiali e tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale. Sono preclusi aumenti di volumetria; sono invece consentiti possibili recuperi in termini di superficie all'interno delle sagome esistenti (sottotetti, doppi volumi, ecc.) in conformità ai parametri igienici e dimensionali e comunque sempre nel pieno rispetto e valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici e decorativi degli edifici.

Nei casi in cui è ammessa la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume sono consentiti i seguenti interventi:

- a) riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza alterazioni di volume e superficie complessiva;
- b) miglioramento igienico e funzionale dell'edificio;
- c) modifiche parziali agli elementi verticali e orizzontali, strutturali e non;
- d) eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico mediante demolizione di parti di edificio senza ricostruzione dei medesimi;

È tassativamente preclusa la sostituzione di edifici o parti significative di essi mediante demolizione e successiva ricostruzione, fatta eccezione per i casi espressamente disciplinati in tal senso dalle schede edilizie e disciplinati dal successivo art. 3.7.

Art. 3.6 – Ristrutturazione edilizia con aumento di volume

Comprende gli interventi e le prescrizioni di cui all'articolo precedente con, in aggiunta, la possibilità di realizzare incrementi di volumetria (ampliamenti e/o sopraelevazioni).

Essi sono limitati alle situazioni in cui l'edificio risulti in palese disarmonia con l'edificato storico ed attraverso l'intervento di ristrutturazione si ricostituisca l'assetto generale originario oppure si raggiunga un più coerente inserimento del fabbricato nel contesto preesistente. Sono altresì inerenti ai casi di edifici privi di carattere compiuto nonché agli edifici che all'interno del tessuto storico, pur conservando la propria consistenza materiale e formale, risultano inabitabili per quanto riguarda la dimensione e le altezze utili. L'entità delle variazioni, l'altezza massima del fabbricato e le linee generali di intervento sono specificati nelle schede edilizie e negli elaborati grafici di Piano.

Sono esclusi da questa tipologia di intervento gli organismi edilizi che conservano la consistenza materiale e formale e – seppur inabitabili per quanto concerne dimensioni e altezze utili – sono inseriti in un contesto ambientale che preserva inalterata l'originaria trama del tessuto di antica formazione e la originaria consistenza materiale e formale e che documentano la tradizione locale o le pratiche



costruttive e di decorazione.

Gli interventi annoverati nella presente fattispecie devono essere eseguiti in osservanza alle norme di carattere generale, in coerenza con l'abaco tipologico e mediante l'impiego di materiali compatibili con la tradizione costruttiva locale.

Per quanto non espressamente specificato si applicano le disposizioni di cui all'articolo precedente purché non in contrasto con quanto prescritto nel presente articolo.

Art. 3.7 – Demolizione e ricostruzione senza variazione di volume

È un intervento rivolto a sostituire un organismo edilizio o parte di un organismo edilizio con un altro diverso o parzialmente diverso per forma e/o destinazione d'uso, secondo i criteri del ripristino tipologico in coerenza con l'abaco delle tipologie edilizie.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione senza variazione di volumetria prevedono la demolizione dell'edificio esistente o parte di esso e la successiva costruzione di altro fabbricato o di parte di pari incidenza volumetrica, avente caratteristiche tipologiche, formali, architettoniche coerenti con i caratteri intrinseci del contesto storico e desunti dall'abaco tipologico.

Nella ricostruzione dovrà essere rispettato l'allineamento stradale degli edifici contigui, salvo diverse disposizioni contenute negli elaborati grafici di P.P. e nelle schede edilizie

La presente categoria d'intervento è generalmente contemplata:

- a) per gli edifici, totalmente privi di valore storico, architettonico e ambientale, che si configurano come elementi dissonanti nel tessuto edilizio storico; tali edifici sono suscettibili, qualora necessario e se previsto dal Piano, di essere demoliti o sostituiti con altri che rispettino nella tipologia, nei materiali, nelle finiture le prescrizioni delle presenti norme e delle schede edilizie di Piano.
- b) per gli edifici, aventi interesse storico, architettonico e ambientale, in pessime condizioni statiche, che presentino strutture portanti lesionate o fatiscenti, che manifestino pericolo di crollo o di cedimenti, e che in ogni caso non siano suscettibili di recupero e riuso razionale o funzionale. In tali casi l'intervento deve inderogabilmente prevedere la salvaguardia, il recupero e il successivo riutilizzo degli elementi architettonici di pregio e la costruzione di un nuovo organismo edilizio, o parte di esso, di pari incidenza volumetrica, ingombro planimetrico e altezza, che abbia analoghe caratteristiche tipologiche, formali, architettoniche e riproponga l'originario disegno dei prospetti. In questa fattispecie il progetto dovrà essere corredato da elaborati grafici raffiguranti l'originario disegno dei fronti e da documentazione fotografica attestante lo stato attuale. Fatta eccezione per i casi di urgenza ai fini della salvaguardia della pubblica incolumità da accertarsi a cura degli enti competenti, la demolizione degli edifici è subordinata alla redazione di apposita relazione tecnica asseverata, redatta da un professionista abilitato, che analizzi le condizioni statiche del manufatto e attesti l'impossibilità del recupero e la necessità della demolizione, fatta salva in ogni caso la specifica disciplina del P.P.;

Nel calcolo volumetrico della sostituzione edilizia non deve essere computata la volumetria inerente le superfetazioni e i corpi, in aderenza e non, esistenti negli spazi scoperti di pertinenza che non facciano organicamente parte dell'edificio.



Art. 3.8 – Demolizione e ricostruzione con variazione di volume

Comprende gli interventi di cui all'articolo precedente e valgono le stesse prescrizioni con, in aggiunta, la possibilità di una variazione di volumetria (ampliamenti o sopraelevazioni). L'entità delle variazioni è riportata nella scheda della singola unità edilizia.

Art. 3.9 – Demolizione senza ricostruzione

Sono interventi che comportano l'eliminazione senza ricostruzione di edifici o porzioni di essi che non risultano compatibili dal punto di vista morfologico o ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio. Gli elaborati di P.P. individuano gli immobili di cui è prescritta la demolizione totale o parziale.

Nel caso di edifici in condizioni precarie è consentita la demolizione, fatto salvo il caso di edifici di rilevante interesse storico o artistico, di tutto l'edificio e di una sua parte; in questi casi non è consentito edificare nell'area resasi disponibile. L'area potrà essere suscettibile di utilizzazione pubblica (aree di verde pubblico, aree di sosta, ampliamenti della sede stradale, aree di rispetto, camminamenti pedonali, etc.), ovvero essere vincolata a verde privato al fine di ridurre l'indice fondiario.

Art. 3.10 – Ricostruzione di edifici o parti di edifici preesistenti

Comprende gli interventi di ricostruzione di edifici o di parti di edifici fatiscenti o demoliti in epoca recente e che hanno lasciato dei vuoti nel tessuto urbanistico circostante, tali da rappresentare elementi di disarmonia con lo stesso e con l'insieme architettonico circostante.

La ricostruzione è consentita con le caratteristiche tipologiche, costruttive e architettoniche dell'ambiente circostante, desunte dall'abaco tipologico, e conformemente ai parametri edificatori (superficie coperta, volume, altezza, etc.) specificati nelle schede edilizie.

Dovrà di norma essere rispettato l'allineamento stradale degli edifici contigui, salvo diverse disposizioni contenute negli elaborati grafici di P.P. e nelle schede edilizie



Art. 3.11 – Nuova costruzione

Riguarda gli interventi di edificazione su aree libere all'interno del tessuto urbanistico del centro storico non derivanti dalla demolizione di preesistenti fabbricati.

Le caratteristiche tipologiche, costruttive e architettoniche dovranno essere conformi ai caratteri intrinseci del contesto, desunte dall'abaco tipologico, ed in generale ai principi informativi del P.P.

I parametri edificatori (superficie coperta, volume, altezza, etc.) sono specificati nelle schede edilizie di Piano.

Dovrà di norma essere rispettato l'allineamento stradale degli edifici contigui, salvo diverse disposizioni contenute negli elaborati grafici di P.P. e nelle schede edilizie

Art. 3.12 – Restauro urbanistico

È un insieme sistematico di interventi edilizi, appartenenti a tutta la gamma precedentemente elencata, che tenda a conservare, a riqualificare e ad adeguare all'uso attuale un tessuto edilizio esistente, rispettando la sua struttura originale.

Gli interventi sono subordinati alla redazione di un Piano esecutivo o di recupero ed alla sua approvazione da parte dell'Ufficio Tutela territorialmente competente.

Per i singoli edifici compresi nel piano di restauro urbanistico sono consentiti anche interventi diversi da quelli stabiliti nelle schede edilizie del P.P., previa preventiva approvazione del Piano esecutivo o di recupero.

Art. 3.13 – Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a recuperare l'originaria trama del tessuto di antica formazione preesistente mediante sostituzione di parti incongrue e incompatibili dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio e mediante un insieme sistematico di interventi edilizi di carattere migliorativo, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Tali interventi possono prevedere il riordino di porzioni di isolati già consolidati mediante parziale o totale demolizione dei fabbricati esistenti e la ricostituzione di un edificio integrato con il circostante contesto ambientale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla redazione di un Piano esecutivo di ristrutturazione edilizia ed alla sua approvazione da parte dell'Ufficio Tutela territorialmente competente.

Per i singoli edifici compresi nell'ambito del piano di ristrutturazione urbanistica sono consentiti anche interventi diversi da quelli contemplati nelle schede edilizie del P.P., previa preventiva approvazione del Piano esecutivo anzidetto.



Art. 3.14 – Riqualificazione ambientale

Comprende interventi non edificatori su aree libere o pertinenze inedificabili e su spazi pubblici al fine di favorire la riqualificazione delle condizioni igieniche, funzionali e di qualità paesaggistica, con l'eliminazione delle superfetazioni e attraverso un insieme sistematico di opere di carattere migliorativo unitariamente progettate.

Art. 3.15 – Titoli abilitativi

Fermo restando quanto stabilito all'art.1.6, per l'esecuzione di opere riconducibili alle categorie di intervento precedentemente descritte su immobili ricadenti all'interno dell'ambito di applicazione delle presenti norme devono essere conseguiti i titoli autorizzativi di seguito specificati.

Gli interventi di manutenzione ordinaria necessitano di autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico. È fatta salva l'applicazione degli articoli 143, 149 e 156 del D. Lgs 42/2004.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività da presentare, con allegata la documentazione prescritta dall'art. 3.16.

Gli interventi di *restauro* sono attuabili mediante segnalazione certificata di inizio attività; gli interventi di restauro volti alla ricostruzione di edifici la cui preesistenza sia desumibile da cartografia storica, dal catasto o da specifico repertorio fotografico, anche se gli elementi fondamentali dell'edificio (muri perimetrali, solai e/o coperture) siano fisicamente venuti meno nel tempo, sono subordinati a permesso di costruire.

Gli interventi di risanamento conservativo sono subordinati a permesso di costruire.

Qualora gli interventi manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo comportino un'alterazione dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici la richiesta di autorizzazione, la denuncia di inizio attività o l'istanza per il rilascio del permesso di costruire dovrà essere corredata dall'autorizzazione paesaggistica prevista dagli articoli 146 e 159 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii, rilasciata dal competente Ufficio regionale per la Tutela del Paesaggio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia senza variazione di volume, ristrutturazione edilizia con aumento di volume, ricostruzione di edifici o parti di edifici preesistenti, nuova costruzione e restauro scientifico sono subordinati a permesso di costruire.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione con o senza variazione di volume sono soggetti a permesso di costruire. Le autorizzazioni a demolire l'immobile potranno essere rilasciate soltanto contestualmente al rilascio del permesso di costruire concernente l'edificio da ricostruire.

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono subordinati ad autorizzazione edilizia.

Il cambiamento di destinazione d'uso necessita del permesso di costruire; il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo se l'istanza è accompagnata da un progetto che prevede in ogni caso l'esecuzione degli interventi prescritti nelle scheda di Piano.



Art. 3.16 – Documentazione da allegare all’istanza di esame del progetto

Il progetto edilizio dovrà essere corredato dagli elaborati necessari per la compiuta valutazione della conformità alle prescrizioni normative delle proposte progettuali in esso contenute. Dovrà quindi contenere un'analitica e dettagliata documentazione dello stato di fatto, delle consistenze edilizie di cui si prevedono modifiche o demolizioni ed una precisa e puntuale rappresentazione delle proposte di progetto. A tal fine alla domanda di esame del progetto – oltre all’eventuale ulteriore documentazione prevista dal Regolamento Edilizio comunale – dovranno essere allegati in triplice copia gli elaborati e/o i documenti di seguito specificati, pena l’irricevibilità dell’istanza.

Le istanze di autorizzazione relative agli interventi di manutenzione ordinaria dovranno essere corredate da:

- a) relazione tecnica illustrativa a firma di un tecnico abilitato alla professione contenente la descrizione analitica degli interventi previsti e delle relative tecniche di esecuzione, delle caratteristiche e della natura dei materiali esistenti e dei materiali di previsto impiego (intonaci, pitture, pavimenti, soglie, davanzali, infissi, canali, pluviali, etc.), al fine di verificare la congruenza tra gli interventi previsti ed i caratteri intrinseci dell'edificio e del contesto;
- b) documentazione fotografica dello stato di fatto, estesa anche ai fronti contigui e prospettanti, adeguata ad individuare l'oggetto dell'intervento ed il suo intorno ed a consentire la verifica di congruità architettonica delle proposte progettuali con il contesto ambientale sia verso strada che nei cortili interni. Le fotografie dovranno essere a colori del formato minimo di cm. 12 x 16
- c) stralcio del rilievo aerofotogrammetrico;
- d) estratto di mappa catastale con localizzazione dell'immobile oggetto d'intervento;

Le istanze riguardanti tutti gli altri interventi dovranno essere corredate da:

- a) relazione tecnica illustrativa contenente la descrizione analitica degli interventi previsti in progetto e delle relative tecniche di esecuzione, delle caratteristiche e della natura dei materiali esistenti e dei materiali di previsto impiego (intonaci, pitture, pavimenti, soglie, davanzali, infissi, canali, pluviali, etc.), al fine di verificare la congruenza tra gli interventi previsti in progetto ed i caratteri intrinseci dell'edificio e del contesto;
- b) documentazione fotografica dello stato di fatto, estesa anche ai fronti contigui e prospettanti, adeguata ad individuare l'oggetto dell'intervento ed il suo intorno ed a consentire la verifica di congruità architettonica delle proposte progettuali con il contesto ambientale sia verso strada che nei cortili interni. Le fotografie dovranno essere a colori del formato minimo di cm. 12 x 16
- c) stralcio del rilievo aerofotogrammetrico;
- d) estratto di mappa catastale con localizzazione dell'immobile oggetto d'intervento;
- e) planimetria quotata dello stato reale del lotto, in scala adeguata e comunque non inferiore a



1:200, estesa per un raggio tale da rendere possibile l'individuazione del lotto interessato, con indicazione dell'andamento altimetrico dell'area, nella quale devono essere indicate le opere esistenti, le aree sulle quali è stata computata la superficie fondiaria relativa agli edifici, le proprietà confinanti, le altezze e le distanze degli edifici circostanti e dai confini, le strade o altri spazi pubblici adiacenti;

- f) rilievo dello stato di fatto (piante, sezioni e prospetti) in scala non inferiore a 1:50 dei singoli piani, compresi quelli interrati e delle coperture, contenenti indicazioni relative ai lati interni ed esterni delle piante, agli spessori dei muri, alla larghezza e altezza delle aperture, alle altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio, alle costruzioni terminali (volumi tecnici), alle orditure strutturali ed alla destinazione d'uso dei singoli locali, corredato da prospetto allargato agli edifici limitrofi in scala 1:50 e da eventuali particolari costruttivi e decorativi in scala 1:20;
- g) planimetria quotata di progetto del lotto, in scala adeguata e comunque non inferiore a 1:200, nella quale devono essere indicate le opere progettate, gli spazi destinati a parcheggio coperto e/o scoperto e la sistemazione dell'area non edificata, nonché il tipo di recinzione se presente;
- h) progetto in scala 1:50 (piante, prospetti, sezioni) con le quote dei vari piani, copertura e sotterranei compresi e le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alle orditure strutturali ed ai materiali di previsto impiego, corredato da particolari costruttivi e decorativi in scala 1:20, ivi compresi i particolari dei balconi e delle relative balaustre. Il progetto dovrà contenere almeno due sezioni verticali quotate, di cui una in senso ortogonale alla strada pubblica, secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza, con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, ed una parallela alla strada che contempli anche i distacchi dai fabbricati limitrofi. I prospetti dovranno essere inseriti nel contesto circostante con rappresentazione degli edifici finitimi, siano essi in aderenza o meno, e dovranno riportare l'indicazione delle quote dei piani e delle coperture di tutti i fabbricati riferite alla strada e/o alle più basse sistemazioni esterne;
- i) sovrapposizione tra rilievo e progetto in scala 1:50 (piante, prospetti, sezioni) con evidenziate le operazioni di trasformazione nei colori convenzionali giallo/rosso per demolizione e nuova costruzione. La rappresentazione dovrà contenere anche gli elementi necessari per l'identificazione degli agganci e delle relazioni con gli edifici contigui. Dovrà inoltre essere individuata la posizione e la conformazione del fabbricato prima e dopo la trasformazione edilizia sugli estratti delle tavole di P.P.
- j) dimostrazione analitica delle consistenze edilizie oggetto dell'intervento, nello stato di fatto e nella trasformazione proposta, e della conformità alle presenti norme;
- k) simulazione fotografica dell'intervento comprendente anche gli edifici limitrofi;
- l) documentazione dello stato di proprietà e degli eventuali vincoli legislativi vigenti.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.

È facoltà dell'Ufficio Tecnico richiedere ulteriori elaborati grafici, atti integrativi o documentazione per una più esaustiva cognizione dell'intervento proposto.

L'Ufficio Tecnico comunale potrà richiedere le eventuali modifiche delle caratteristiche costruttive e dei materiali proposti che riterrà opportune al fine di ottenere la massima congruenza con il contesto ambientale ed il coordinamento tra i singoli interventi.



TITOLO IV – NORME TECNICHE E PROGETTUALI

Art. 4.1 – Isolati ed unità edilizie

Negli elaborati di Piano il centro di prima ed antica formazione del comune di Mara è stato suddiviso in isolati, corrispondenti generalmente agli isolati urbani, distinti sulla base di una catalogazione alfabetica, al cui interno sono state individuate e numerate le singole unità di intervento. Per unità di intervento si intende l'unità edilizia, costituita anche da più unità immobiliari, avente omogenee ed unitarie caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive. Per ogni unità edilizia è stata redatta un'apposita scheda di Piano contenente le indicazioni riguardanti consistenza, destinazione d'uso, tipologia edilizia, caratteri architettonici, interventi ammessi e prescrizioni di carattere operativo, con specifico richiamo alle presenti Norme d'attuazione.

I dati planovolumetrici e catastali specificati nelle singole schede sono stati desunti dal rilievo aerofotogrammetrico e dalle planimetrie catastali e sono da considerarsi come valori di riferimento utilizzati per il dimensionamento del Piano: questi dati, all'atto della richiesta dell'atto autorizzativo l'intervento, dovranno essere singolarmente riscontrati e verificati dal professionista incaricato presso gli uffici comunali competenti e presso l'Agenzia del Territorio; l'elaborazione progettuale dovrà essere predisposta con riferimento a detti ultimi valori. Qualora in ragione della reale situazione urbanistica l'intervento contemplato nella scheda di Piano risulti non più attuabile, sarà compito dell'Ufficio Tecnico stabilire quali opere siano realizzabili, in analogia ed in conformità con quelle originariamente previste nel Piano.

L'Ufficio Tecnico ha facoltà, in sede di richiesta di titolo abilitativo, di richiedere che la progettazione edilizia sia estesa a più unità edilizie contigue.

Art. 4.2 – Classificazione delle unità edilizie

All'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione sono organismi architettonici di valore storico quelli costruiti antecedentemente al 1950 aventi un significativo interesse ambientale e/o costruttivo. Le unità edilizie ricomprese nel Piano, in funzione delle alterazioni e della conservazione dei caratteri storici, sono suddivise sulla base delle seguente classificazione:

- U1. Edifici di pregio di tipo tradizionale e/o di significativo interesse storico, ambientale o costruttivo, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale. Sono gli organismi in normali condizioni di conservazione e manutenzione che rivestono significativo interesse storico e ambientale e che documentano la tradizione locale o le pratiche costruttive e di decorazione suscettibili di conservazione. Per questa tipologia di fabbricati sono di norma ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, salvo diverse prescrizioni specificate nelle schede di Piano. Sono altresì consentite le opere esterne complementari e quelle necessarie alla dotazione dei servizi ed impianti e ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Sono di norma preclusi interventi comportanti la creazione di nuove volumetrie su manufatti e vani accessori ubicati nelle corti retrostanti l'edificio principale; gli interventi su detti manufatti di norma dovranno essere limitati all'accorpamento ovvero alla ricomposizione dei volumi esistenti, se legittimamente edificati, in armonia con le tipologie del fabbricato principale e nel pieno rispetto delle caratteristiche architettoniche e compositive di quest'ultimo.



- U2. Edifici di pregio di tipo tradizionale e/o di significativo interesse storico, ambientale o costruttivo, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica. Sono organismi come quelli della classe precedente che sono stati alterati da superfetazioni o da interventi di edificazione sovrapposta al vecchio impianto con elementi architettonici in contrasto con i caratteri tradizionali. Sono consentiti gli stessi interventi ammessi per la classe precedente e interventi di rimozione e/o sostituzione degli elementi incongrui con il contesto storico, in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi e con l'impiego di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale.
- U3. Edifici tradizionali ordinari, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale. Sono gli organismi in normali condizioni di conservazione e manutenzione aventi interesse storico e ambientale e che documentano la tradizione locale o le pratiche costruttive e di decorazione suscettibili di conservazione. Per questa tipologia di fabbricati sono di norma ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, salvo diverse prescrizioni specificate nelle schede di Piano. Sono altresì consentite le opere esterne complementari e quelle necessarie alla dotazione dei servizi ed impianti e ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- U4. Edifici tradizionali ordinari, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica. Sono organismi come quelli della classe precedente che sono stati alterati da superfetazioni o da interventi di edificazione sovrapposta al vecchio impianto con elementi architettonici in contrasto con i caratteri tradizionali. Sono consentiti gli stessi interventi ammessi per la classe precedente e interventi di rimozione e/o sostituzione degli elementi incongrui con il contesto storico, in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi e con l'impiego di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale.
- U5. Edifici di tipo tradizionale e/o di interesse ambientale o costruttivo che, all'interno del tessuto storico, conservano la propria consistenza formale e/o tipologica ma hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel loro complesso come irreversibili. Per questi fabbricati sono di norma ammessi, salvo diverse prescrizioni specificate nelle schede di Piano, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia in coerenza con l'abaco tipologico mediante eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico e l'impiego di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale.
- U6. Edifici di tipo tradizionale e/o di significativo interesse ambientale o costruttivo, fortemente degradati, parzialmente o totalmente privi di alcuni elementi di fabbrica e classificabili come ruderi. Si tratta nella generalità di unità tradizionali molto degradate o in rovina utilizzati come locali di servizio o pertinenze. Per detti organismi edilizi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia secondo l'impianto e le forme originarie, qualora rilevabili, in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi e con l'impiego di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale. In taluni casi – specificati nelle schede delle unità edilizie – è consentita la demolizione e la successiva ricostruzione. In questi casi dovranno essere rispettati i caratteri della costruzione tradizionale e dovranno essere recuperati e riutilizzati gli elementi architettonici esistenti (stipiti, architravi, conci lavorati, tegole, etc.). Dovranno altresì essere rispettati gli allineamenti planimetrici ed altimetrici con le costruzioni contigue, come riportato nelle tavole grafiche e nelle schede edilizie.
- U7. Edifici di recente o nuova edificazione o di recente ristrutturazione, aventi caratteri tipologici, stilistici e materiali dissonanti ed incongruenti con il contesto storico.. Rientrano in questa categoria gli organismi edilizi parzialmente o totalmente dissimili da quelli tradizionali. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento



conservativo, ristrutturazione edilizia in coerenza con l'abaco tipologico mediante eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico e l'impiego di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale. Sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazioni di volume, con misure e regole atte ad assicurare sia la conservazione degli elementi identitari ancora leggibili o superstiti, sia un più coerente inserimento del fabbricato nel tessuto edilizio del centro storico con ripristino dell'assetto storico generale.

Art. 4.3 – Principi generali d'intervento

L'attuazione degli interventi sugli immobili ricadenti nell'ambito di validità del P.P. di Mara è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni tecnico-progettuali – salvo specifiche prescrizioni riguardanti le singole unità di intervento riportate nelle schede edilizie – ed al rispetto delle norme vigenti del PUC, per quanto non in contrasto con le presenti norme, le quali sono prevalenti ed immediatamente cogenti.

Gli interventi dovranno essere attuati nel pieno rispetto del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dovranno essere finalizzati essenzialmente alla riqualificazione ed al recupero degli edifici esistenti, mantenendo e ripristinando le funzioni residenziali e terziarie. Gli interventi dovranno essere orientati alla conservazione dell'unità tipologica, nei suoi aspetti strutturali, distributivi e morfologici e dovranno tendere al ripristino ed alla valorizzazione dei partiti e degli elementi architettonici storici nonché dei materiali tradizionali.

Gli interventi dovranno altresì essere finalizzati ad un corretto ed armonico inserimento delle nuove realizzazioni e delle trasformazioni nel contesto preesistente. Tale finalità sarà perseguita attraverso il recupero progettuale di tipologie proprie della tradizione costruttiva storica; a tal fine è consentita la demolizione degli edifici di recente edificazione, parzialmente o totalmente dissimili da quelli tradizionali, e la loro successiva ricostruzione, anche con variazioni di volume previste nelle schede di Piano, con utilizzo di tipologie e materiali compatibili con la tradizione.



Art. 4.4 – Prescrizioni di carattere generale

Gli interventi, di qualsiasi tipo, sugli immobili ricompresi nell'ambito di applicazione del P.P. devono essere sempre occasione di miglioramento della qualità urbana. Gli interventi specificati nelle schede delle unità edilizie, salvo diversa indicazione espressamente contenuta nella scheda stessa o nelle presenti Norme, possono essere eseguiti per parti omogenee e devono essere finalizzati ad un più coerente inserimento del fabbricato nel contesto storico e alla ricostituzione dell'assetto generale originario

Nei casi espressamente previsti dalle schede edilizie di P.P., qualora gli organismi edilizi siano stati oggetto di precedenti interventi che ne hanno compromesso in tutto o in parte i partiti architettonici o il sistema delle aperture sui fronti ovvero qualora le caratteristiche dei fronti e delle coperture siano difformi o dissonanti dalle tipologie dell'edificato storico, l'intervento proposto – fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti al Titolo III delle presenti Norme d'attuazione – dovrà tassativamente e prioritariamente prevedere un riordino complessivo dell'organismo edilizio per elevarne la qualità estetica. L'intervento dovrà pertanto mirare alla riqualificazione dell'intero prospetto per adeguarlo ai canoni costruttivi tradizionali riguardo a: tipologie, paramenti esterni, materiali, finiture superficiali, partiti architettonici, forme e proporzioni delle aperture, tipologie degli infissi, manto di copertura e quant'altro necessario, evitando la creazione di discontinuità formali sia nel fabbricato medesimo sia rispetto al contesto ambientale in cui è inserito. **A tal proposito nei profili regolatori di Piano sono raffigurate delle ipotesi di riordino dei fronti dei fabbricati, le quali devono intendersi non come soluzioni vincolanti bensì come ipotesi esemplificative delle finalità sopra esposte ed a cui i vari interventi devono tendere.** Nei casi suddetti il rilascio del provvedimento legittimante l'intervento presentato è vincolato alla previsione progettuale dell'adeguamento complessivo dell'immobile. Le opere necessarie per l'adeguamento del fabbricato dovranno essere eseguite prioritariamente agli ulteriori lavori – salvo i casi in cui ciò sia incompatibile con l'esecuzione di detti ulteriori lavori – pena la sospensione del titolo abilitativo

All'interno del perimetro del Piano Particolareggiato di Florinas valgono altresì le seguenti disposizioni generali:

a) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono di norma ammessi, salvo casi espressamente vietati nelle schede di Piano.

b) Sono di regola consentite, fatta eccezione per gli edifici vincolati e per quelli le cui schede edilizie di P.P. contengono contraria prescrizione, modifiche dei fronti tendenti a migliorare la qualità estetica dell'immobile, le quali dovranno essere valutate nella loro specificità, a prescindere dalla particolare categoria; dette modifiche devono riqualificare l'intero prospetto, evitando la creazione di discontinuità formali, e devono prevedere l'impiego di tipologie desunte dagli abachi tipologici allegati al Piano.

c) È fatto divieto assoluto di realizzare nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni che aumentino le superfici di calpestio e le volumetrie nonché corpi in aggetto di qualsiasi profondità, salvo i casi espressamente previsti dal Piano. Se nella scheda edilizia non è fatta espressa menzione a nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, questi interventi sono da intendersi assolutamente vietati.

d) È vietato eseguire in maniera parziale ciascuno dei vari interventi consentiti dal Piano. Le opere devono essere eseguite per la loro totalità anche nel caso in cui un edificio accolga più unità immobiliari di proprietà differenti; le opere dovranno essere eseguite contestualmente e secondo un disegno tipologico e architettonico unitario e non dovranno in nessun caso essere evidenziate eventuali diverse proprietà con impiego di differenti tecniche costruttive, materiali, paramenti murari, tipologie degli infissi, forme delle aperture, colore della facciata, etc.



e) Non sono di norma consentiti interventi di demolizione totale e di ricostruzione, salvo i casi espressamente disciplinati dal Piano stesso.

f) È di norma vietato l'uso di materiali o elementi costruttivi estranei alla tradizione costruttiva locale.

g) È consentita la realizzazione di interventi pertinenziali, se non espressamente preclusa dalle prescrizioni delle schede di Piano. Nel caso in cui esista una superficie scoperta di pertinenza avente estensione superiore alla superficie coperta dal fabbricato è consentita la realizzazione di vani tecnici esterni, non aderenti al corpo di fabbrica dell'immobile principale e nel rispetto delle distanze dai fabbricati finitimi, la cui incidenza volumetrica non deve essere superiore al 5% del volume esistente, questo calcolato con esclusione del volume relativo ad eventuali superfetazioni. È comunque consentita, purché vi sia la superficie scoperta necessaria e la soluzione sia accettabile sotto il profilo architettonico e formale, la realizzazione di un vano tecnico non aderente al fabbricato principale, avente volumetria non superiore a 15 m³. Qualunque sia la tipologia, l'ingombro planimetrico e l'incidenza volumetrica del vano tecnico la sua realizzazione dovrà in ogni caso essere preventivamente autorizzata.

h) Il tetto di norma deve essere a falde inclinate con manto di copertura in coppi in laterizio con orditura alla sarda; negli organismi architettonici di valore storico è consentito il riutilizzo delle tegole esistenti diverse dal coppo se coeve al fabbricato.

i) Sono di norma vietate le coperture piane o a terrazza, fatti salvi i casi esistenti o i casi previsti nelle schede per ricondurre l'immobile ad una specifica tipologia storica.

j) Sono consentiti gli interventi di riparazione, di riordino, riqualificazione o di rifacimento delle coperture se finalizzati ad un migliore inserimento nel contesto mediante l'uso dei materiali tradizionali ed il ripristino dell'originario andamento delle falde; è prescritta la conservazione della tradizionale copertura a tetto con coppi in laterizio con orditura alla sarda, avendo cura di recuperare ove possibile il materiale esistente di vecchia fabbricazione ancora in buono stato; per integrare le parti mancanti è consentito l'utilizzo di nuovi coppi di laterizio, unitamente ai coppi esistenti, disposti in maniera alterna e casuale.

k) Sono di norma precluse alterazioni della quota della gronda; sono ammesse, previo parere favorevole degli Uffici competenti, modeste modifiche alla quota di gronda, sia in aumento che in diminuzione, finalizzate esclusivamente a risolvere problematiche di ordine statico o incongruità o discontinuità antiestetiche.

l) È di regola consentita la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni, delle aggiunte o delle modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'immobile, fatta salva l'integrità statica dell'organismo edilizio. In occasione di interventi su fabbricati in cui sono presenti siffatti elementi estranei, ancorché non evidenziati nelle schede edilizie di P.P. ma rilevati in sede di sopralluogo dall'Ufficio Tecnico, il rilascio del provvedimento legittimante è subordinato alla previsione progettuale della demolizione di dette superfetazioni, da eseguirsi prioritariamente a qualsiasi altro intervento, pena la sospensione dell'atto abilitativo. Durante il corso dei lavori è facoltà dell'Ufficio Tecnico verificare la demolizione di dette superfetazioni mediante sopralluoghi in situ.

m) Non è consentito ricavare nuovi livelli interrati e seminterrati al di sotto degli edifici appartenenti alla categorie U1, U2, U3, U4. Qualora, con esaustiva prova documentale e con appositi saggi, sia dimostrata la preesistenza di livelli sottostanti al piano di calpestio attuale è consentito il ripristino degli stessi a condizione che ciò non rechi pregiudizio all'integrità statica dell'immobile stesso e degli immobili finitimi. Deve altresì essere salvaguardata la pavimentazione esistente qualora originale o di pregevole fattura.



n) Fatta eccezione per fabbricati appartenenti alle categorie U1, U2, U3 e U4 e per fabbricati che prospettano su strade prive di marciapiedi aperte al traffico veicolare, è consentito realizzare balconi, conformemente alle tipologie desunte dall'abaco tipologico. L'aggetto dei balconi non potrà essere superiore alla larghezza del marciapiede sottostante ed in ogni caso non potrà essere superiore ad 1,20 m.

o) Devono essere di norma rimossi i rivestimenti in materiale non originale e ripristinato l'originario paramento murario p) Sono vietate le pensiline, gli aggetti in c.a. ed in genere gli sporti che non rispettino le caratteristiche, le tipologie costruttive, le dimensioni e le proporzioni degli aggetti tradizionali ricavabili dagli abachi di Piano. Sono tassativamente vietati balconi che si estendono per l'intera facciata; sono vietate verande aperte che prospettino sulla via pubblica.

q) Non è consentito realizzare arretramenti o avanzamenti ai vari piani con creazioni di discontinuità del piano della facciata per ricavare porticati, logge, passaggi coperti, terrazze e simili. Le pareti di chiusura perimetrale dei vari piani dovranno essere contenute nel medesimo piano verticale. Sono consentite deroghe a questa norma solo per edifici pubblici o di interesse pubblico o per i fabbricati riconducibili a specifiche tipologie edilizie storiche.

r) Non è consentito realizzare scale esterne visibili da punti vista pubblici per accedere ai piani superiori.

s) È precluso l'impiego di vetromattoni su tutti i fronti.

t) È vietata la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

u) È consentita l'installazione di chioschi e edicole nei punti espressamente indicati nel progetto di sistemazione dell'arredo urbano o, in assenza di esso, nei punti stabiliti dall'Ufficio Tecnico. La tipologia proposta ed il sito d'installazione dovranno essere espressamente approvati dall'Ufficio Tecnico. I chioschi e le edicole non dovranno in nessun caso essere addossati alla muratura degli edifici retrostanti.

v) È vietata l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, silos, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili.

w) È di norma vietata l'installazione di impianti fotovoltaici o solari; può essere consentita la loro installazione esclusivamente nelle corti interne o sulle falde non visibili da punti vista pubblici, previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica.

x) È fatto divieto assoluto di installare torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione.

Nel caso gli interventi sugli immobili ricadenti nell'ambito di validità del P.P. siano eseguiti in difformità dalle prescrizioni precedenti o in assenza delle necessarie autorizzazioni o difformemente da queste, l'Ufficio Tecnico ha facoltà di ordinare la rimessa in pristino dello stato originario raffigurato nelle schede di Piano e, in caso di inadempienza, di fare eseguire i lavori di ufficio, a spese degli interessati. Sono fatte salve le ulteriori sanzioni previste dalla normativa vigente in materia.



Art. 4.5 – Prescrizioni tecniche di intervento

4.5.1 Murature

Le murature esterne in pietrame o in mattoni faccia a vista devono essere lasciate a vista. Qualora tali murature presentino situazioni di degrado è ammessa la finitura con intonaco rustico colorato in pasta nei colori della tradizione locale e conformemente alle prescrizioni delle presenti norme.

Non è consentito ridurre a faccia a vista murature che si presentino attualmente intonacate, fatti salvi i casi di ripristino del paramento originario in pietra a faccia a vista.

I muri di fabbrica visibili da punti di vista pubblici, ivi compresi quelli laterali, anche quando sormontanti i tetti degli edifici adiacenti, e quelli non prospicienti direttamente su pubblica via ma comunque visibili, se non sono in pietrame o in mattoni faccia a vista, non possono essere lasciati allo stato rustico e devono essere intonacati e tinteggiati.

È prescritta la conservazione dei giunti e delle connessure di fango misto a poca malta di calce delle strutture tradizionali murarie in pietrame e dei giunti con malta di calce nelle murature tradizionali con blocchi squadrate; se necessario procedere alla stilatura, ristilatura o consolidamento dei giunti con malta di poca calce e fango con inserimento di zeppe litiche o frammenti di coccio. È consentita un'eventuale scialbatura a calce su tutta la superficie muraria

Nelle apparecchiature murarie a secco non è consentita la stilatura dei giunti (con qualsiasi tipo di malta), anche nel caso di "cuci e scuci" in parti della struttura o nel caso che le connessure delle pietre risultino mancanti o deteriorate.

4.5.2 Facciate

Gli interventi di risanamento sulle facciate degli edifici dovranno privilegiare la conservazione, mediante pulitura e fissatura, degli intonaci di malta di calce esistenti; le eventuali integrazioni andranno realizzate con materiali e tecniche analoghe. Nelle murature a faccia a vista la manutenzione del paramento è costituita da pulitura e da rifacimento dei giunti con malta di calce e l'eventuale applicazione di prodotti di protezione non filmogeni.

Negli edifici soggetti a restauro e/o risanamento conservativo, qualora non sia possibile il recupero, gli intonaci esistenti dovranno essere rifatti con le stesse tecniche e materiali della tradizione. È fatto divieto di utilizzare malte cementizie, di realizzare intonaci plastici e di impiegare rivestimenti di qualsiasi genere. È altresì fatto obbligo, nel caso di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutti i fronti dell'edificio, ivi compresi quelli laterali sormontanti i tetti degli edifici adiacenti.

L'istanza per il conseguimento del titolo autorizzativo per la tinteggiatura esterna dovrà essere presentata prima di procedere agli interventi con allegati i prospetti dei fronti interessati, fotografie a colori raffiguranti la situazione attuale dei medesimi, simulazione fotografica dei prospetti a lavoro eseguito e scheda tecnica della/e tinta/e da impiegare. La scelta dei colori deve riferirsi ad una gamma cromatica ispirata ai modelli tradizionali, in assenza di uno specifico Piano del colore. In sede d'esame dei progetti è facoltà dell'Ufficio Tecnico richiedere i campioni delle tinte e dei rivestimenti ad integrazione degli elaborati progettuali. L'approvazione delle tinte e dei rivestimenti è subordinata alla loro rispondenza ai criteri sopra esposti.

Negli edifici soggetti a restauro e/o risanamento conservativo dovranno eseguite coloriture a fresco con intonaci colorati in pasta o, in alternativa, saranno messe in opera sostanze vernicianti, stese col pennello, composte da una mano di fondo di latte di calce, sopra la quale verranno apposte mani



successive di tinta a base di calce.

Sono precluse finiture a spruzzo, a bucciato o graffiato; è consentita la tecnica del semplice rinzafo, eseguita nel rispetto delle caratteristiche esecutive e dei materiali tradizionali.

È imposta la conservazione di partiture ed elementi architettonici e decorativi delle facciate e di ogni altro elemento di rilievo esistente. La coloritura monocromatica sarà permessa solo per quegli edifici senza alcuna parte in rilievo; per tutti gli altri fabbricati, la cui facciata possiede elementi architettonici o decorativi (lesene, modanature, cornici, fasce marcapiano, etc.), la colorazione policroma sarà di massima obbligatoria, con l'eccezione delle pietre naturali, dei mattoni a vista e delle terrecotte la cui tinteggiatura è vietata.

Qualora nella facciata siano presenti sportelli di ispezione essi devono essere occultati mediante coloritura uguale a quella della facciata, sia nel caso di superfici di facciata intonacate che nel caso di paramento in pietra faccia a vista.

È vietato tinteggiare parzialmente la facciata ma, al contrario, è obbligatorio procedere in modo completo ed omogeneo anche nel caso in cui un organismo edilizio accolga più unità immobiliari di proprietà differenti. In tali casi la colorazione della facciata dovrà avvenire contestualmente e secondo un disegno architettonico unitario.

Nel caso i lavori siano eseguiti in assenza delle necessarie autorizzazioni o difformemente da queste, fatte salve le sanzioni previste dalla normativa vigente in materia, l'Ufficio Tecnico ha facoltà di ordinare l'applicazione di una nuova tinteggiatura o di nuovi rivestimenti e, in caso di inadempienza, di fare eseguire i lavori di ufficio, a spese degli interessati.

È prescritta la conservazione dei paramenti murari in pietra squadrata faccia a vista; la pulitura della superficie dovrà essere eseguita con asportazione delle parti degradate, sostituzione delle parti gravemente ammalorate o fessurate con "cuci e scuci" e chiusura delle fessure.

È prescritta la conservazione ed il consolidamento dei paramenti murari in pietra sbazzata apparecchiata in corsi irregolari e mista a fango e poca malta di calce, con sostituzione o integrazione di parti (integrazione dei giunti e connessioni come ai punti precedenti ed integrazione delle parti litiche con medesimo tipo di materiale).

4.5.3 Aperture

Non è consentito praticare bucatore nei fronti dei fabbricati non espressamente previste nelle schede edilizie e negli elaborati di Piano. È consentito il ripristino di aperture in facciata, ancorché non previste nelle schede edilizie, quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci e quando questo non comprometta il partito architettonico della facciata. È altresì consentita l'apertura di nuove finestre, se non diversamente disciplinato nelle schede edilizie, negli immobili inabitabili per dimensione e/o altezze utili.

È tassativamente vietato modificare le dimensioni e le proporzioni delle aperture esistenti nei fabbricati appartenenti alle categorie U1, U2, U3 e U4, salvo che nei casi espressamente previsti nelle schede edilizie e finalizzati al ripristino delle dimensioni originarie. Qualora i proprietari, i possessori o i detentori di fabbricati appartenenti alle categorie U1, U2, U3 e U4 dimostrino che le dimensioni

Per i fabbricati appartenenti alle categorie U5, U7 e U8, è di norma consentito modificare le dimensioni e/o lo schema delle aperture sui fronti, se non diversamente disciplinato nelle schede edilizie, anche mediante la realizzazione di nuove aperture, purché le modifiche proposte siano finalizzate a ricondurre le aperture a dimensioni tipiche o alla composizione di schemi di aperture sui fronti rinvenibili nella tradizione costruttiva storica, conformemente ai canoni del ripristino tipologico, e siano coerenti con i principi informativi del Piano..



Per gli interventi ricadenti nell'ambito di applicazione delle presenti norme è consentito derogare dai limiti di rapporto aeroilluminante stabiliti nel Regolamento edilizio comunale se ciò è finalizzato al rispetto delle prescrizioni dei periodi che precedono.

4.5.4 Tetti

Fatti salvi i casi esistenti, i tetti devono essere a falde inclinate e la pendenza delle falde non deve essere in nessun caso superiore a quelle dei fabbricati finitimi e comunque non superiore al 30%.

I tetti dovranno avere di regola altezza alla gronda nulla. Qualora ciò non sia possibile per esigenze costruttive, è consentito sollevare l'intradosso alla gronda fino ad un massimo di cm 20 misurato sul filo esterno della facciata senza che ciò dia luogo a volumi.

Le coperture esistenti con assito incanniccato devono essere preservate. In caso di manutenzione si dovrà operare mediante integrazione e/o sostituzione delle parti ammalorate, con posa in opera di nuove canne (affiancate e legate tra di loro con rafia). Il nuovo incanniccato dovrà essere appoggiato e fissato sui travicelli e su di esso dovrà essere steso un massetto in malta di calce per saturare gli interstizi. È consigliabile creare un doppio strato ortogonale di canne per evitare caduta di calce dal massetto.

È consentita l'apertura di finestre e di terrazze contenute nel piano della falda, preferibilmente sulle falde non visibili da punti di vista pubblici; è invece vietata l'apertura di abbaini o di altri tipi di apertura che non seguano l'andamento della falda.

Fatti salvi i casi esistenti il manto di copertura deve essere preferibilmente in coppi in laterizio apparecchiati alla sarda (filari concavi e convessi alternati); È altresì assolutamente vietato l'impiego di materiali quali alluminio, acciaio, plastica, cemento e di tutti i materiali in genere non rinvenibili nella tradizione costruttiva del centro di prima e antica formazione.

Fatte salve le situazioni esistenti non è consentito realizzare coperture piane.

4.5.5 Infissi / Serramenti

Gli infissi in legno di vecchia e pregevole fattura devono essere comunque preservati, restaurati e riutilizzati a prescindere dalla tipologia di immobile.

Gli infissi di nuova realizzazione devono essere preferibilmente in legno; è consentito anche l'impiego di materiali differenti dal legno purché il loro utilizzo faccia parte di un disegno architettonico unitario e sia espressamente approvato in sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, tenendo conto dei caratteri dell'immobile interessato, del contesto ambientale e delle qualità tecniche ed estetiche del profilo prescelto, previa campionatura della tipologia di previsto utilizzo.

È assolutamente precluso l'impiego di infissi in alluminio anodizzato.

Le chiusure degli accessi alle autorimesse in lamiera metalliche dovranno essere sostituite con infissi in legno o rivestiti in legno, in occasione di qualsiasi intervento effettuato sull'immobile, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In generale gli infissi esistenti realizzati con materiali e tipologie differenti da quelle sopra ammesse dovranno essere sostituiti con altri conformi alle disposizioni di cui ai commi precedenti in occasione di qualsiasi intervento effettuato sull'immobile, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nei fabbricati appartenenti alle categorie U1, U2, U3 e U4, dotati di serramenti con scurini interni è vietato l'installazione di persiane salvo che nei casi espressamente previsti nelle schede edilizie.



dovranno essere sostituiti con altri conformi alle disposizioni di cui ai commi precedenti in occasione di qualsiasi intervento effettuato sull'immobile, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

4.5.6 Portoni

I portoni devono essere in legno ad ante simmetriche e riconducibili a tipologie rinvenibili nella tradizione costruttiva del centro matrice. I portoni esistenti realizzati con materiali differenti dal legno dovranno essere sostituiti con portoni in legno in occasione di qualsiasi intervento effettuato sull'immobile, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I portoni lignei esistenti di tipo tradizionale devono essere conservati e restaurati; nel caso di portoni degradati sui quali non siano possibili operazioni di restauro è consentita la sostituzione con altro infisso in legno avente le dimensioni e le forme dell'originale.

Non è consentito posizionare i portoni arretrati rispetto al filo esterno della facciata. Sono fatti salvi i casi in cui ciò recherebbe grave pregiudizio per la sicurezza degli occupanti stante l'assenza di marciapiedi antistante l'ingresso all'immobile.

È consentito anche l'impiego di materiali differenti dal legno purché il loro utilizzo faccia parte di un disegno architettonico unitario e sia espressamente approvato in sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, tenendo conto dei caratteri dell'immobile interessato, del contesto ambientale e delle qualità tecniche ed estetiche del profilo prescelto, previa campionatura della tipologia di previsto utilizzo.

4.5.7 Soglie, davanzali, stipiti

Nei fabbricati privi di soglie e davanzali, è consentito porre in opera elementi realizzati in materiali coerenti con il fabbricato e con la tradizione costruttiva del centro matrice.

Le soglie, i davanzali e gli stipiti di porte e finestre realizzate in materiali e/o lavorazioni distonici rispetto al complesso dell'edificio o, più in generale, rispetto alla tradizione costruttiva del centro matrice, devono essere rimossi e sostituiti con altri realizzati con materiali coerenti con il fabbricato o con l'edificio storico.

4.5.8 Nicchie ed edicole

È vietato realizzare qualunque struttura architettonica, relativamente di piccole dimensioni, con la funzione pratica di ospitare e proteggere l'elemento che vi è collocato..

È vietato realizzare nicchie in facciata; sono fatte salve quelle create per la mimetizzazione tramite incasso degli impianti tecnologici come appreso specificato.

4.5.9 Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda ed i discendenti pluviali, quando non siano interni o incassati, dovranno inserirsi armonicamente nel disegno complessivo del prospetto; negli elaborati progettuali presentati per il conseguimento del titolo abilitativo dovrà essere indicata la posizione nel fronte e la tipologia di materiale di previsto impiego. I pluviali, quando non interni o incassati, devono essere posti in corrispondenza dei bordi della facciata.

Se originariamente già presenti in fabbricati classificati U1, U2 e U3, i pluviali devono essere preservati o, qualora in stato di degrado tale da renderli irrecuperabili, sostituiti con pluviali a sezione circolare in rame o in ghisa riproposti nella medesima posizione.



Le coperture a smaltimento diretto delle acque devono essere conservate tali: è vietato l'inserimento di canali di gronda, salvo diverse prescrizioni nelle schede di piano.

I pluviali dovranno essere a sezione circolare, in rame o in ghisa o in ferro preverniciato; i terminali dovranno essere preferibilmente in ghisa.

Qualora si intendano tinteggiare i canali di gronda ed i pluviali dovrà essere utilizzato un colore in accordo con l'eventuale cornice di gronda o in accordo con il colore del fondo e dell'eventuale zoccolatura.

4.5.10 Pavimentazioni

È prescritta la conservazione ed il restauro delle pavimentazioni esistenti in acciottolato, lastricato o in mattoni coeve al fabbricato; in caso di rifacimento, si dovrà operare riutilizzando i materiali rimossi, eventualmente integrati con altri di identica fattura e qualità, adottando le medesime tecniche tradizionali e le originarie disposizioni;

I gradini in pietra di accesso ai fabbricati devono essere conservati; sono da prevedersi opportune operazioni di pulitura e lavaggio. È ammessa la sostituzione degli elementi in stato di degrado tale da non consentirne il recupero con altri riproducenti fedelmente gli originali nei materiali e nelle forme.

4.5.11 Elementi costruttivi e decorativi

È prescritta la conservazione di tutti gli elementi costruttivi e decorativi delle facciate quali portali, cornicioni, piattabande, architravi, archivolti, cornici, lesene, marcapiani, capitelli pensili, sedili in trachite ecc..

Non è permesso che questi elementi siano occultati con intonaco o con tinteggiatura a meno che non lo fossero già in origine. È consentita solo l'operazione di pulitura e protezione, che dovrà essere adatta alla natura ed alla consistenza della pietra, al fine di conservare l'elemento in facciata. È ammessa la sostituzione di elementi degradati con altri riproducenti fedelmente gli originali nei materiali e nelle forme.

È vietato l'inserimento di elementi decorativi non originariamente presenti nel fabbricato anche nei casi di ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni.

4.5.12 Cavi e condutture

Di norma i cavi devono essere interrati; ove ciò non fosse possibile, le condutture 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.

I percorsi orizzontali, se non incassati, devono essere posti in aderenza al sottogronda o nella parte sovrastante modanature o fasce marcapiano in modo da non essere percepibili.

Le calate verticali, se esterne, devono essere poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie e non già delle proprietà.

4.5.13 Recinzioni.

Potranno essere in pietra naturale, in muratura piena intonacata e/o in ferro lavorato con disegni ispirati alla tradizione locale, per un'altezza complessiva non superiore a ml. 1,80. Altezze maggiori possono essere assentite in funzione dell'andamento complessivo dei fronti.

Sono fatte salve le recinzioni esistenti.



4.5.14 Murature, zoccoli, mostre e cornici.

Si prescrive l'uso della pietra o del laterizio intonacato nonché il mantenimento degli elementi in pietra esistenti.

4.5.15 Cancellate e grate

Le cancellate di ingresso e le grate devono essere in ferro battuto o lavorato con disegni ispirati alla tradizione locale. In occasione della loro installazione dovrà essere allegata al progetto specifica documentazione grafica del particolare costruttivo da adottarsi.

4.5.16 Insegne

Per le insegne, le illuminazioni e elementi analoghi devono essere adottate soluzioni progettuali coerenti con il contesto; è vietato l'impiego di materiali plastici o simili e luci fluorescenti in scatolato con superficie in plastica e sorgente luminosa interna e l'impiego di insegne luminose a bandiera. Sono consentite insegne luminose in tubo fluorescente modellato a vista.

Prima dell'installazione dovrà essere avanzata apposita istanza di autorizzazione con allegata la documentazione grafica e/o fotografica del particolare costruttivo da adottarsi

4.5.17 Vetrine, tende

È consentito che le vetrine e le bacheche sporgano dal profilo esterno della muratura dell'edificio (esclusi aggetti, sporti e balconi di qualsiasi entità) per non più di 30 cm.

In ogni edificio le vetrine e le bacheche dovranno essere uniformate tra loro nei tipi e nei materiali.

Sempre uniformate per edificio dovranno essere tende e tendoni, sia nella foggia che nelle colorazioni.

4.5.18 Comignoli e canne fumarie.

E' prescritta la conservazione integrale dei comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali (cotto e laterizio intonacato a calce). Quando, per l'accentuato stato di degrado, ciò non fosse possibile, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive. Eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentite previa dimostrazione delle reali necessità funzionali e in relazione alle esigenze di tutela ambientale.

Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e finiture tradizionali.

I torrini esalatori devono riproporre le forme e i materiali dei comignoli. E' vietato, in ogni caso, l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento, acciaio o altro materiale estraneo alla tradizione locale che non sia rivestito in muratura a riproposizione delle forme dei comignoli

È vietato far sboccare esternamente sui prospetti esterni verso strada tubi o condotti di scarico. In nessun caso è consentita la messa in opera di tubazioni a vista di scarico dei fumi da caldaia, caminetto da impianti di aspirazione, in metallo o in muratura, sui prospetti stradali, preferendo spazi interni o privati non visibili da visuale pubblica. Se già presenti e visibili, in occasione di qualunque tipo di intervento autorizzato dal Comune, dovranno essere rimossi.



4.5.19 Impianti tecnologici

Gli impianti dovranno essere realizzati in modo da non essere visibili dall'esterno. Le antenne, le parabole e qualunque altro dispositivo di ricezione dovranno essere posizionati nella falda interna al lotto e mai su balconi o affacci prospettanti o visibili dagli spazi pubblici.

Sulle facciate e sulle coperture degli edifici prospettanti su vie e piazze pubbliche è vietata l'installazione di qualsiasi tipo di macchinario, in particolare quelli a servizio di impianti di climatizzazione, caldaie a gas e similari. I macchinari esistenti che prospettano su spazi pubblici, in occasione di qualunque tipo di intervento autorizzato dal Comune, dovranno essere rimossi e posizionati in modo che non vi sia rapporto visuale con gli spazi pubblici; in caso di inadempienza l'Ufficio Tecnico procederà alla rimozione di ufficio, a spese degli interessati.

Gli aventi titolo, prima dell'installazione, dovranno presentare uno studio di compatibilità architettonica e formale degli impianti tecnologici posizionati sulle facciate degli edifici. Lo studio deve essere improntato a garantire la pulizia formale delle facciate, evitando l'inserimento di impianti tecnologici a vista e individuando collocazioni e modalità di alloggiamento degli impianti che non interferiscano con le visuali pubbliche, che dovrà essere dimostrato sia con apposite elaborazioni grafiche che mediante simulazioni fotografiche.

Nel caso in cui l'edificio non possieda una corte o un affaccio su spazi privati non visibile da occhio pubblico, si dovranno utilizzare tecnologie che non richiedono l'installazione 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, detti macchinari dovranno essere rimossi.

I macchinari sopra citati dovranno altresì rispettare la Normativa vigente in materia in emissioni sonore. Gli impianti fotovoltaici o solari dovranno preferibilmente essere installati nello spazio della corte adottando tutti i sistemi innovativi e gli accorgimenti necessari a mitigare il loro impatto visivo e a condizione che non siano in alcun modo visibili né percepibili dagli spazi pubblici e da visuali pubbliche. E' la loro installazione esclusivamente sulle falde non visibili da punti vista pubblici e con impiego di tipologie a totale integrazione architettonica, previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica e presentazione di denuncia di inizio attività. In nessun caso potrà essere installato il serbatoio di accumulo idrico. Se già presenti, in occasione di qualunque tipo di intervento autorizzato dal Comune, gli impianti dovranno essere rimossi o adeguati in conformità a quanto prescritto.

È vietata l'installazione di impianti microeolici sulle coperture; è consentita l'installazione esclusivamente all'interno delle corti a condizione che non siano in alcun modo visibili né percepibili dagli spazi pubblici e da visuali pubbliche. E' vietato installare qualunque altro tipo di impianto eolico.



Art. 4.6 – Interventi su spazi pubblici ed elementi di arredo urbano

Gli interventi negli spazi pubblici (strade, piazze, slarghi, ecc.) dovranno essere orientati al recupero dei materiali originali, al loro uso e ai disegni formali caratterizzanti tali spazi per salvaguardare, in maniera organica, il carattere architettonico e di insieme del nucleo antico.

Gli interventi sugli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno attuarsi mediante un progetto coordinato di iniziativa comunale. Ulteriori interventi dovranno riguardare l'illuminazione pubblica, il verde pubblico, la cartellonistica di qualunque tipologia, i chioschi, le aiuole, le pensiline d'attesa, la segnaletica stradale, etc. La rete di illuminazione pubblica, che all'attualità presenta disomogeneità tipologiche, richiede un intervento organico esteso all'intera zona finalizzato all'unificazione dei tipi di sostegno e delle apparecchiature illuminanti, mediante sostituzione delle tipologie incongruenti con il contesto con altre tipologie più consone; i cestini portarifiuti esistenti dovranno essere sostituiti con tipologie più aderenti al contesto storico ed incrementati numericamente; Il sistema del verde urbano dovrà essere potenziato con la messa a dimora di nuove essenze e incrementando il numero delle aiuole esistenti.

Il tessuto connettivo stradale dovrà rimanere inalterato; qualora l'Amministrazione comunale volesse procedere, in alcuni punti viari critici, ad allargamenti per rendere il passaggio dei veicoli più agevole e la circolazione più sicura, potrà procedere all'esproprio dei terreni necessari all'allargamento stesso ed alla demolizione degli eventuali corpi di fabbrica edificati, a condizione che questi appartengano alla categoria U7. Il rifacimento della pavimentazione dovrà essere completato in continuità con i recenti lavori di riqualificazione e conformemente alle caratteristiche tipologiche e geometriche di quella già realizzata: nella tavola 19 sono raffigurati i tratti di pavimentazione di nuova realizzazione previsti nel Piano. I marciapiedi, quando presenti, dovranno essere realizzati utilizzando per la pavimentazione e le cordonate i materiali impiegati nel rifacimento della pavimentazione e dovranno essere opportunamente sagomati per permettere la fruizione ai disabili nonché in corrispondenza degli ingressi carrabili.

È consentita l'occupazione temporanea del suolo pubblico con strutture singole o aggregate, mobili, smontabili e facilmente rimovibili. Per suolo pubblico deve intendersi il suolo ed i relativi soprassuolo e sottosuolo appartenenti al demanio ed al patrimonio del Comune, nonché il suolo privato gravato da servitù di uso pubblico. L'occupazione del suolo pubblico non deve generare barriere architettoniche per il transito veicolare e pedonale, non deve intralciare l'accesso agli edifici e deve rispettare il Codice della Strada, le norme igienico-sanitarie e di sicurezza pubblica, le reti tecnologiche nonché gli aspetti architettonici, monumentali ed ambientali. Per quanto riguarda le tipologie, le caratteristiche tecniche e dimensionali delle strutture e degli arredi, nonché la dimensione degli spazi occupabili, si rinvia alla redazione di un organico Piano del decoro urbano.



Art. 4.7 – Classificazione degli interventi

Per ogni Unità Edilizia è stata predisposta un'apposita scheda di Piano contenente, in particolare, le prescrizioni di carattere operativo che disciplinano gli interventi attuabili. Con riferimento ai paragrafi precedenti e fatte salve le prescrizioni tecnico-progettuale di validità generale di cui al presente Titolo, gli interventi realizzabili sugli immobili soggetti alle disposizioni del presente P.P. sono di seguito elencati. Ad essi è associata una classificazione alfabetica, utilizzata per una più immediata individuazione degli stessi all'interno delle singole schede.

- A - Manutenzione ordinaria
- B - Manutenzione straordinaria
- C - Restauro
- D - Risanamento conservativo
- E - Ristrutturazione edilizia senza variazione di volume
- F - Ristrutturazione edilizia con aumento di volume
- G - Demolizione e ricostruzione senza variazione di volume
- H - Demolizione e ricostruzione con variazione di volume
- I - Demolizione senza ricostruzione
- L - Ricostruzione di edifici o parti di edifici preesistenti
- M - Nuova Costruzione

Gli interventi di restauro urbanistico, ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale non sono specificati nelle schede edilizie ma sono attuabili, conformemente alle prescrizioni generali e con le modalità delle presenti norme, all'interno dell'ambito di validità del Piano Particolareggiato.

Agli interventi di carattere puntuale di seguito descritti è associata una classificazione alfanumerica, utilizzata per una più immediata individuazione degli stessi all'interno delle singole schede.



Sistema di aperture sul fronte

- O1. sistema delle aperture sul fronte da salvaguardare e preservare inalterato;
- O2. sistema delle aperture sul fronte alterato: ridimensionare e ripristinare l'originario disegno o, qualora non determinabile, adottare un sistema di aperture rinvenibile negli schemi tipici della tradizione costruttiva del centro matrice, con impiego di infissi in materiali tipici nella tradizione costruttiva storica;
- O3. sistema delle aperture sul fronte alterato mediante arretramento del portone di ingresso dal filo facciata: in caso di qualsiasi intervento effettuato sull'immobile – fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – è prescritto il posizionamento del portone a filo facciata. È consentito preservare l'arretramento nelle situazioni in cui ciò sia giustificato da ragioni di sicurezza a causa della mancanza del marciapiede antistante l'accesso all'immobile;
- O4. sistema delle aperture sul fronte in fabbricati di nuova edificazione o di recente ristrutturazione non rinvenibile negli schemi tipici della tradizione costruttiva storica ma riconducibile ad essi con interventi di modesta entità: in caso di qualsiasi intervento effettuato sull'immobile – fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – è prescritto l'adeguamento agli schemi tipici dell'edificato storico, fatta salva la funzionalità e l'integrità statica dell'immobile.
- O5. sistema delle aperture sul fronte, in fabbricati di nuova edificazione o di recente ristrutturazione, incoerente rispetto agli schemi tipici della tradizione costruttiva storica: in occasione di interventi di qualsiasi tipo effettuati sull'immobile – fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – è facoltà degli uffici competenti prescrivere l'adeguamento, anche parziale, alle tipologie dell'edificato storico, compatibilmente con la funzionalità e l'integrità statica dell'immobile.

Infissi

P1. Portoni in legno

- P1.1 recupero/restauro del portone in legno esistente;
- P1.2 recupero/restauro del portone esistente o facoltativa sostituzione con nuovo portone in legno avente caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano;
- P1.3 sostituzione con portone in legno di nuova realizzazione avente caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano.

P2. Portoni in legno con lunetta/sopraluce in ferro battuto/vetro

- P2.1 recupero/restauro del portone in legno esistente; lunetta da recuperare o, se non presente, da realizzare secondo una tipologia mutuata dagli abachi di Piano;
- P2.2 recupero/restauro del portone esistente o facoltativa sostituzione con nuovo portone in legno avente caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano; lunetta da recuperare o, se non presente, da realizzare secondo una tipologia mutuata dagli abachi di Piano;
- P2.3 sostituzione con portone in legno di nuova realizzazione avente caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano; lunetta da recuperare o, se non presente, da realizzare secondo una tipologia mutuata dagli abachi di Piano;



- P3. Portoni in alluminio, PVC o altro materiale riprodotto in tutto il legno o avente colore rinvenibile nella tradizione costruttiva del centro storico (come desumibile dagli abachi di Piano): in occasione di interventi di qualsiasi tipo effettuati sull'immobile – fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – è prescritta la sostituzione con nuovo portone ligneo avente caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano. Nel caso di edifici non classificati U1 e U2 trovano applicazione le disposizioni di cui al paragrafo § 4.5.5 infissi/serramenti circa la possibilità di mantenere il portone esistente. Salvaguardare e recuperare la lunetta in ferro qualora presente.
- P4. Portoni in alluminio anodizzato o laccato o naturale, ferro, vetro, portoni blindati o, in generale, in materiali e tipologie non rinvenibili nella tradizione costruttiva del centro storico: rimuovere e sostituire con portoni in legno aventi caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano. Salvaguardare e recuperare la lunetta in ferro qualora presente.
- P5. Serramento metallico: rimuovere e sostituire con nuovo infisso in legno.
- P6. Finestre in legno
- P6.1 recupero/restauro delle finestre in legno esistenti;
 - P6.2 recupero/restauro delle finestre esistenti o facoltativa sostituzione con nuove finestre lignee aventi caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano;
 - P6.3 sostituzione con finestre in legno di nuova realizzazione aventi caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano.
- P7. finestre in alluminio, PVC o altro materiale riprodotto in tutto il legno o avente colorazione rinvenibile nella tradizione costruttiva del centro storico (come desumibile dagli abachi di Piano): in occasione di interventi di qualsiasi tipo effettuati sull'immobile – fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – è prescritta la sostituzione con nuovo infisso in legno avente caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano. Nel caso di edifici non classificati U1 e U2 trovano applicazione le disposizioni di cui al paragrafo § 4.5.5 infissi/serramenti riguardo la possibilità di mantenere gli infissi esistenti.
- P8. finestre in alluminio naturale o anodizzato o laccato: rimuovere e sostituire con infisso in legno avente caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano. Nel caso di edifici non classificati U1 e U2 trovano applicazione le disposizioni di cui al paragrafo § 4.5.5 infissi/serramenti circa la possibilità di sostituire gli infissi esistenti con infissi in alluminio, PVC o altro materiale riprodotto il legno o avente colorazione rinvenibile nella tradizione costruttiva storica.
- P9. finestre in ferro o, più in generale, in materiali non rinvenibili nella tradizione costruttiva del centro storico: rimuovere e sostituire con infisso in legno conformi a tipologie mutate dagli abachi di Piano. Nel caso di edifici non classificati U1 e U2 trovano applicazione le disposizioni di cui al paragrafo § 4.5.5 infissi/serramenti circa la possibilità di sostituire gli infissi esistenti con infissi in alluminio, PVC o altro materiale riprodotto il legno o avente colorazione rinvenibile nella tradizione costruttiva storica.



- P10. scurini interni a battente in legno:
- P10.1 recupero/restauro degli scurini esistenti
 - P10.2 recupero/restauro degli scurini esistenti o facoltativa sostituzione con scurini in legno di nuova realizzazione secondo tipologie mutate dagli abachi di Piano.
 - P10.3 sostituzione con scurini in legno di nuova realizzazione secondo tipologie mutate dagli abachi di Piano.
- P11. persiane o sportelloni in legno
- P11.1 recupero/restauro dei serramenti esistenti;
 - P11.2 recupero/restauro dei serramenti esistenti o facoltativa sostituzione con serramenti in legno di nuova realizzazione secondo tipologie mutate dagli abachi di Piano.
 - P11.3 sostituzione con serramenti in legno di nuova realizzazione secondo tipologie mutate dagli abachi di Piano.
- P12. persiane o sportelloni in alluminio, PVC, ferro o altro materiale riprodotto in tutto il legno o avente colore rinvenibile nella tradizione costruttiva del centro storico (come desumibile dagli abachi di Piano): in occasione di interventi di qualsiasi tipo effettuati sull'immobile – fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – è prescritta la sostituzione con nuovo serramento in legno avente caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano. Nel caso di edifici non classificati U1 e U2 trovano applicazione le disposizioni di cui al paragrafo § 4.5.5 infissi/serramenti riguardo la possibilità di mantenere gli infissi esistenti.
- P13. persiane o sportelloni in alluminio anodizzato o naturale o laccato o, in generale, con finitura non rinvenibile nella tradizione costruttiva del centro storico: rimuovere e sostituire con serramento in legno tipo P10 oppure tipo P11. Nel caso di edifici non classificati U1 e U2 trovano applicazione le disposizioni di cui al paragrafo § 4.5.5 infissi/serramenti circa la possibilità di sostituire gli infissi esistenti con infissi in alluminio, PVC o altro materiale riprodotto il legno o avente colorazione rinvenibile nella tradizione costruttiva storica.
- P14. controfinestre e/o zanzariere in alluminio anodizzato o naturale o laccato o, in generale, con finitura non rinvenibile nella tradizione costruttiva del centro storico: rimuovere.
- P15. avvolgibili in PVC, ferro, alluminio o altro materiale: rimuovere e sostituire con serramento in legno tipo P10 oppure P11. Nel caso di edifici non classificati U1 e U2 trovano applicazione le disposizioni di cui al paragrafo § 4.5.5 infissi/serramenti circa la possibilità di sostituire gli infissi esistenti con infissi in alluminio, PVC o altro materiale riprodotto il legno o avente colorazione rinvenibile nella tradizione costruttiva storica.

Tetti/Coperture

- Q1. Copertura con ordito di coppi in laterizio diritti e rovesci alla sarda oppure, in organismi di valore storico ed ambientale, con tegole in laterizio di altro tipo ma coeve al fabbricato: manutenzione e sistemazione del manto di copertura esistente con rimozione di eventuali integrazioni incongrue. In caso di rifacimento operare secondo la tecnica costruttiva tradizionale;
- Q2. Copertura in tegole in laterizio, cemento o altro materiale, tipo marsigliese, portoghese o altro tipo diverso dal coppo che si configura come inserimento non congruente con il fabbricato e/o con il contesto ambientale: rimuovere e sostituire con manto in coppi in laterizio con orditura alla sarda;



- Q3. Copertura in pannelli lisci, grecati o ondulati in cemento-amianto, plastica, ferro o in generale in materiali non rinvenibili nella tradizione costruttiva del centro di prima e antica formazione: rimuovere e sostituire con manto in coppi in laterizio con orditura alla sarda;
- Q4. Copertura piana: rimuovere e sostituire con copertura a falde avente manto di copertura in coppi in laterizio con orditura alla sarda, ripristinando l'originario andamento delle falde, qualora preesistenti, o proponendo una copertura a falde con pendenza non superiore al 30%, qualora non preesistenti.
- Q5. Copertura crollata o fatiscente: ripristinare secondo l'originario andamento e secondo la tecnica costruttiva tradizionale con impiego di coppi in laterizio con orditura alla sarda;
- Q6. Copertura in tegole in laterizio tipo marsigliese, portoghese o altro tipo diverso dal coppo coerente con la tipologia del fabbricato e le sue caratteristiche costruttive: facoltativa rimozione delle tegole esistenti e sostituzione con manto in coppi in laterizio con orditura alla sarda.

Gronde e cornicioni

- R1. Gronda in tegole aggettanti a smaltimento diretto, senza cornicione e senza canale di gronda: preservare inalterata salvaguardando l'originale sistema di smaltimento.
- R2. Gronda a doppia orditura di tegole diritte e rovesce sovrapposte aggettanti a smaltimento diretto, senza cornicione e senza canale di gronda: preservare inalterata salvaguardando l'originale sistema di smaltimento.
- R3. Muretto di gronda a fascia semplice con elementi decorativi in rilievo disposti a scansione ritmica e canale di raccolta interno.
- R4. Aggetto di gronda in muratura o in c.a. di recente realizzazione: è consentita la demolizione senza ricostruzione.
- R5. Cornicione in conci di pietra con modanature semplici o multiple e tegole aggettanti, senza canale di gronda: preservare inalterato salvaguardando l'originale sistema di smaltimento.
- R6. Cornicione in conci di pietra con modanature semplici o multiple e canale di gronda esterno in lamiera di rame o ferro: salvaguardare e preservare inalterato; è consentita la sostituzione del canale secondo le prescrizioni di cui all'art. 4.5;
- R7. Cornicione in blocchi di pietra a fascia semplice a forma concava o convessa: preservare inalterato salvaguardando l'originale sistema di smaltimento;
- R8. Cornicione in c.a. con modanature semplici o multiple ed eventuale canale di gronda esterno in lamiera di rame o ferro: è consentita la demolizione e la sostituzione con la tipologia R4;
- R9. Cornicione in conci di pietra con modanature semplici o multiple e canale di raccolta interno: preservare inalterato salvaguardando l'originale sistema di smaltimento
- R10. cornicione in muratura a fascia semplice o modanata, anche con intonaco e tinteggiatura a risalto cromatico: preservare inalterato.
- R11. aggetto semplice dei coppi canale su sporgenza in elementi di pietra calcarea murati a doppio filare in aggetto, intonacati.



Zoccolatura

- S1. nessuna zoccolatura: preservare senza zoccolatura.
- S2. zoccolatura non in rilievo con finitura superficiale ad intonaco rustico e tinteggiatura: salvaguardare e preservare inalterata.
- S3. zoccolatura in rilievo con finitura superficiale ad intonaco e tinteggiatura: salvaguardare e preservare inalterata.
- S4. zoccolatura in blocchi di pietra: è consentito dissimularla con applicazione di intonaco in malta di calce a due strati e successiva tinteggiatura.
- S5. zoccolatura con rivestimento in materiale lapideo o ceramico incongruo con i materiali della tradizione costruttiva storica: rimuovere e ripristinare lo stato originario;
- S6. zoccolatura in blocchi di pietra a vista: salvaguardare e preservare inalterata.

Intonaci, finiture superficiali

- T1. rimozione completa dello strato di intonaco esistente;
- T2. rimozione dei rappezzi di intonaco;
- T3. rifacimento ex novo di intonaco in malta di calce a due strati lasciando a vista eventuali parti lapidee originariamente a vista (cornicione, cantonali, piattabande, architravi, stipiti di finestre o porte, zoccolatura, etc);
- T4. integrazione dell'intonaco con malta di calce affine per tipo e consistenza all'intonaco residuo con le modalità di cui al punto precedente;
- T5. tinteggiatura ex novo della facciata nei colori della gamma delle terre con tinte a calce o con intonaco colorato in pasta, previa pulitura dello strato superficiale di intonaco o dei residui di tinteggiature esistenti per favorirne l'aggrappo. Se le tinteggiature residue sono di tipo plastico devono essere rimosse integralmente;
- T6. integrazione della tinteggiatura esistente previa pulitura delle parti residue come sopra;
- T7. rimozione della tinteggiatura esistente, pulizia e protezione della superficie lapidea;
- T8. tinteggiatura ex novo della facciata nei colori della gamma delle terre con tinte a calce o con intonaco colorato in pasta;
- T9. tinteggiatura di cornicioni, fasce marcapiano, architravi, stipiti o mostre di porte e finestre, zoccolature non in pietra a vista; è permessa la reintegrazione delle lacune con gli stessi materiali esistenti ed il rivestimento con materiali compatibili o affini alle parti residue. È consigliata la tinteggiatura con tinte a calce, di colore che contrasti con il fondo della superficie di facciata o del colore esistente.



Rivestimenti

- U1. paramento in pietra squadrata a vista: salvaguardare e preservare inalterato;
- U2. rivestimento ed elementi decorativi posticci in materiale ceramico e/o lapideo incoerente con i materiali della tradizione costruttiva: rimuovere e sostituire con intonaco in malta di calce a due strati lasciando a vista eventuali parti lapidee originariamente a vista (piattabande, architravi, stipiti di finestre o porte, zoccolature, etc)

Gradini, soglie, davanzali, stipiti

- V1. Soglie, davanzali e stipiti di porte e finestre o gradini d'ingresso in materiali coerenti in relazione al complesso dell'edificio e/o al contesto storico: salvaguardare e preservare;
- V2. Soglie, davanzali e stipiti di porte e finestre o gradini d'ingresso in materiali incongruenti e/o distonici rispetto al complesso dell'edificio o al contesto storico: in occasione di interventi di qualsiasi genere effettuati sull'immobile – fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – è prescritta la rimozione di detti elementi e la loro sostituzione con elementi in materiali rinvenibili nella tradizione costruttiva storica;
- V3. Gradini di ingresso in materiali lapidei tipici: salvaguardare e preservare;
- V4. Soglie, davanzali e stipiti di porte e finestre o gradini d'ingresso non presenti: da realizzare in materiali rinvenibili nella tradizione costruttiva storica. Nel caso in cui la soglia della porta non sia presente ma sia presente in sua vece un blocco di pietra occorre salvaguardarlo e non porre in opera la soglia.

Paramenti murari

- Y1. cornici in rilievo intorno alle aperture in conci di pietra a vista, a fascia semplice o modanata: salvaguardare.
- Y2. cornici in rilievo intorno alle aperture con finitura superficiale ad intonaco e tinteggiatura: salvaguardare.
- X1. marcapiano a fascia semplice o modanata in conci di pietra vista: salvaguardare.
- X2. marcapiano a fascia semplice o modanata con finitura superficiale ad intonaco e tinteggiatura: salvaguardare.
- Z1. lesene o bugnato in rilievo a fascia semplice o modanata in pietra a vista: salvaguardare.
- Z2. lesene in rilievo a fascia semplice o modanata con intonaco e tinteggiatura: salvaguardare.



Parapetti e balconi

W1. parapetto in ferro:

W1.1 recupero/restauro del parapetto esistente;

W1.2 recupero/restauro del parapetto esistente o facoltativa sostituzione con nuovo parapetto in ferro;

W1.3 sostituzione con parapetto in ferro di nuova realizzazione secondo tipologie rinvenibili nella tradizione costruttiva del centro storico desunte dagli abachi di Piano;

W2. balcone in c.a da demolire parzialmente per ricondurlo a tipologie e dimensioni rinvenibili nella tradizione costruttiva storica; è consentita la demolizione integrale del balcone senza successiva ricostruzione;

W3. parapetto in muratura e ferro:

W3.1 recupero/restauro del parapetto esistente

W3.2 recupero/restauro del parapetto esistente o facoltativa sostituzione con nuovo parapetto in ferro secondo tipologie rinvenibili nella tradizione costruttiva del centro storico desunte dagli abachi di Piano;

W3.3 sostituzione con parapetto in ferro di nuova realizzazione;

W4. balcone in c.a.: demolizione e facoltativa realizzazione secondo tipologie mutate dagli abachi

W5. parapetto in muratura, laterizio o altro materiale incongruo: da demolire e sostituire con parapetto in ferro mutuato da tipologie rinvenibili nell'edificato storico.

W6. balcone in materiale lapideo su mensole in ferro o muratura e parapetto in ferro lavorato: da preservare.

W7. parapetto in laterizio e/o muratura da preservare.

W8. balaustra da preservare.