COMUNE DI PLOAGHE

COMUNE DI PLOAGHE

PROVINCIA DI SASSARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI PLOAGHE

IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE



ALLEGATO ALLA DELIBERA C.C. n. del

Dott.ing.arch. Gianquirico Corazza
Studio di Ingegneria e Architettura
Via Vittorio Veneto n.1 - 09123 Cagliari
tel/fax n. 070 280524
e-mail ing.corazza@tiscali.it

Il Progettista
Dott.ing.arch. Gianquirico CORAZZA

Il Committente
Comune di PLOAGHE

Il Sindaco
Dott.ing. Carlo SOTGIU

Data
FEBB. 2014

Agg.to
GIU. 2016

Elaborato
B

NORME DI ATTUAZIONE



COMUNE DI PLOAGHE

Provincia di Sassari

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

NORME DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 1
OGGETTO DEL REGOLAMENTO - AMBITO DI APPLICAZIONE

Le disposizioni che seguono costituiscono la parte normativa della zona "A" – Centro Storico, oggetto del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Ploaghe. Il piano disciplina gli interventi edilizi ed urbanistici di carattere privato e/o pubblico, riguardanti aree e immobili compresi all'interno del perimetro del centro storico così come delimitato negli elaborati grafici che costituiscono il piano stesso.
Le presenti norme completano, integrano e disciplinano le disposizioni e previsioni urbanistiche riportate negli elaborati grafici del piano ed in particolar modo nelle schede progettuali redatte per ogni unità edilizia ricadente all'interno del perimetro del piano in oggetto.
All'interno del perimetro del presente piano, le presenti norme hanno prevalenza e, se del caso, sostituiscono integralmente le norme contenute nello strumento urbanistico generale e relativo Regolamento Edilizio; ove, in contrasto le presenti norme, costituiscono variante alle norme di cui sopra. Per tutto ciò non contemplato e regolamentato nel presente piano rimangono in vigore le norme contenute nello strumento urbanistico generale e/o attuativo.
In caso di assenza di specifiche previsioni, si applicheranno quelle contenute in altre disposizioni in vigore. In particolare, quanto non disciplinato dalle presenti norme, negli elaborati del Piano Particolareggiato o nello strumento urbanistico generale, verrà disciplinato dalle leggi comunali, regionali e statali, dai regolamenti vigenti in materia urbanistica, edilizia o altro ed infine, se del caso, dalle disposizioni del Codice Civile.

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Ploaghe è stato redatto in coerenza con le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), prevedendo principalmente la ricostituzione di un assetto generale riconducibile a quello originario, con il restauro e la conservazione degli elementi superstiti ed eliminando, al contempo, le strutture e le opere di finitura incongrue e incoerenti, il tutto secondo gli abachi tipologici e materici contenuti nel piano.
Con la redazione del Piano Particolareggiato viene regolamentata l'attività edilizia, ivi compresa quella di nuova edificazione; al di fuori di esso è inibito qualsiasi intervento edilizio che alteri le volumetrie esistenti o che preveda nuove edificazioni.
Le prescrizioni normative e le indicazioni cartografiche sono volte alla conservazione delle tipologie e caratteristiche urbanistico-architettoniche tradizionali in quanto imprescindibili per la tutela culturale, la valorizzazione e la rivitalizzazione del centro storico di Ploaghe. Esse sono da intendersi come norme propositive e non come vincoli totali o restrittivi, in tal modo viene privilegiato il modello di riutilizzo, recupero e valorizzazione delle risorse esistenti rispetto ad altri modelli che portano allo stravolgimento dell'assetto urbanistico-architettonico ed all'abbandono del centro storico privilegiando la creazione di nuove risorse in ambiti di territorio non urbanizzato o al di fuori del centro storico stesso.

ARTICOLO 2
DELIMITAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
VALIDITA' DEL REGOLAMENTO - DIMENSIONAMENTO

L'area interessata dal presente Piano Particolareggiato del centro storico di Plaoghe, è uno stralcio del centro matrice in vigore di cui all'Art.52 del P.P.R. - Aree interessate da insediamenti storici - Allegato alla Determinazione n.1998/D.G. del 02.09.2008 Centro di antica e prima formazione del P.P.R.

La scelta di tale perimetrazione è documentata nella Relazione Generale (elaborato A del presente P.P.) ed alla tavola grafica n.1.

All'interno di detto perimetro, per gli interventi sulle Unità Edilizie UE e aree libere, oltre alle prescrizioni della presente normativa, si applicano le indicazioni cartografiche delle tavole grafiche e di dettaglio, dei prospetti delle quinte edificate (stato di fatto e di progetto), delle schede progettuali e quant'altro contenuto nel piano.

Le presenti norme sostituiscono completamente le Norme di Attuazione vigenti.

Dimensionamento del Piano Particolareggiato

Numero isolato	Superficie fondiaria m²	Superficie territoriale m²	Volume attuale m³	Incremento volumetr. m³	Volume totale m³	Indice Fondiario attuale m³/m²	Indice Fondiario di progetto m³/m²	Indice Territoriale attuale m³/m²	Indice Territoriale di progetto m³/m²
1	5.717,00	6.661,00	14.598,91	7.094,96	21.639,87	2.55	3.79	2.19	3.25
2	1.080,00	1.718,00	5.596,88	2.064,66	7.661,54	5.18	7.09	3.26	4.46
3	511,00	967,00	3.095,58	0,00	3.095,58	6.06	6.06	3.20	3.20
4	2.647,00	3.777,00	11.328,88	1.679,47	13.008,35	4.28	4.91	3.00	3.44
5	2.536,00	3.693,00	15.549,19	1.580,89	17.130,08	6.13	6.75	4.21	4.64
6	2.601,00	3.961,00	18.245,88	1.497,12	19.743,00	7.01	7.59	4.61	4.98
7	529,00	877,00	3.395,92	711,11	4.107,03	6.42	7.76	3.87	4.68
8	3.937,00	4.940,00	20.041,87	1.098,79	21.140,66	5.09	5.37	4.06	4.28
9	2.243,00	2.948,00	12.875,12	1.137,80	14.012,92	5.74	6.25	4.37	4.75
10	1.940,00	2.709,00	9.655,73	2.210,88	11.866,61	4.98	6.12	3.56	4.38
11	1.535,00	2.196,00	8.672,41	1.478,02	10.150,43	5.65	6.61	3.95	4.62
12	1.628,00	2.263,00	8.275,31	1.279,98	9.555,29	5.08	5.87	3.66	4.22
13	1.065,00	1.596,00	5.527,20	1.092,58	6.619,78	5.19	6.21	3.46	4.15
14	2.765,00	3.818,00	15.390,59	1.253,89	16.644,48	5.57	6.02	4.03	4.36
15	3.166,00	4.453,00	8.544,56	0,00	8.544,56	2.70	2.70	1.92	1.92
16	779,00	1.424,00	4.606,57	767,27	5.373,84	5.91	6.90	3.23	3.77
17	578,00	944,00	3.903,87	748,20	4.652,07	6.75	8.05	4.14	4.93
18	1.740,00	2.353,00	9.138,77	384,56	9.523,33	5.25	5.47	3.88	4.05
19	802,00	890,00	3.732,59	234,00	3.966,59	4.65	4.95	4.19	4.46
20	1.255,00	1.717,00	7.616,67	695,57	8.312,24	6.07	6.62	4.44	4.84
21	724,00	995,00	3.849,75	644,23	4.493,98	5.32	6.21	3.87	4.52

22	1.276,00	1.793,00	8.865,67	499,18	9.364,85	6.95	7.34	4.94	5.22
23	1.077,00	1.537,00	6.398,62	709,16	7.107,78	5.94	6.60	4.16	4.62
24	1.796,00	2.580,00	11.494,46	1.006,84	12.501,30	6.40	6.96	4.45	4.85
25	2.767,00	3.965,00	12.867,66	2.766,50	15.634,16	4.65	5.65	3.25	3.94
26	7.542,00	8.694,00	26.840,00	0,00	26.840,00	3.56	3.56	3.09	3.09
27	2.406,00	3.184.00	10.120,83	2.146,29	12.267,12	4.21	5.10	3.18	3.85
28	747,00	1199,00	4.995,57	577,00	5.572,77	6.69	7.46	4.17	4.65
29	829,00	1.300,00	4.921,96	960,96	5.882,92	5.94	7.10	3.79	4.52
30	267,00	492,00	1.251,70	432,35	1.684,05	4.69	6.31	2.54	3.42
31	2.502,00	3.798,00	15.727,78	1.419,19	17.146,97	6.29	6.85	4.14	4.51
32	1.958,00	2.800,00	11.174,27	1.537,30	12.711,57	5.71	6.49	3.99	4.54
33	548,00	1.061,00	3.288,68	667,17	3.955,85	6.00	7.22	3.10	3.73
34	518,00	862,00	3.150,42	139,24	3.289,66	6.08	6.35	3.65	3.82
35	1.063,00	1.448,00	3.991,06	839,00	4.830,06	3.75	4.54	2.76	3.34
36	849,00	1.171,00	3.514,40	1.299,34	4.813,74	4.41	5.67	3.00	4.11
37	1.709,00	2.449,00	9.546,76	1.580,75	11.127,51	5.59	6.51	3.90	4.54
38	1.743,00	2.303,00	10.645,87	1.003,29	11.649,16	6.11	6.68	4.62	5.06
39	395,00	650,00	3.270,85	0,00	3.270,85	8.28	8.28	5.03	5.03
40	913,00	1.411,00	6.057,40	355,60	6.413,00	6.63	7.02	4.29	4.55
41	1.139,00	1.641,00	6.885,30	535,90	7.421,20	6.05	6.52	4.20	4.52
42	1.232,00	1.967,00	8.220,94	0,00	8.220,94	6.67	6.67	4.18	4.18
43	2.591,00	3.709,00	15.783,22	694,59	16.477,81	6.09	6.36	4.26	4.44
44	2.623,00	3.369,00	11.639,57	2.078,89	13.718,46	4.44	5.23	3.45	4.07
45	2.125,00	2.830,00	11.694,45	1.295,60	12.990,05	5.50	6.11	4.13	4.59
46	883,00	1.758,00	3.569,40	1.059,26	4.628,66	4.04	5.24	2.03	2.63
47	630,00	1.069,00	5.321,64	109,05	5.430,69	8.45	8.62	4.98	5.08
48	789,00	1.617,00	5.368,05	299,64	5.667,69	6.80	7.18	3.32	3.50
49	4.522,00	7.998,00	24.120,62	666,30	24.786,92	5.33	5.48	3.02	3.10
TOTALE	**87.217,00**	**123.603,00**	**444.369,40**	**52.332,37**	**496.701,77**	**5.09**	**5.69**	**3.60**	**4.02**

La superficie territoriale del presente Piano Particolareggiato è di m² 123.603,00 invece di m² 203.072,12 del Piano Particolareggiato precedente; gli isolati che lo compongono sono 49 (invece di 69 del P.P. precedente) e sono tutti ricompresi nel perimetro del vecchio P.P. e nel centro matrice in vigore.

La superficie fondiaria del presente piano è di m² 87.217,00, quella del precedente Piano Particolareggiato era di m² 141.137,59.

L**a volumetria attuale del presente piano è di m³ 444.369,40** contro i precedenti m³ 674.419,92, questi ultimi riferiti alla superficie fondiaria di m² 141.137,59 del Piano Particolareggiato precedente.

L'incremento volumetrico previsto è di m³ 52.332,37 di cui m³ 8.563,18 per nuove costruzioni ricadenti per la metà circa nell'isolato 1 in gran parte inedificato. **Il volume totale di progetto è di m³ 496.701,77**.

L'Indice di territoriale (It) del piano precedente è di 3,80 m³/m², mentre l'Indice fondiario (If) è 5,373 m³/m², entrambi riferiti alla superficie territoriale di m² 203.072,12.
In riferimento alla nuova perimetrazione del presente Piano Particolareggiato di 49 isolati, gli indici del piano precedente (ovvero It 3,80 m³/m² e If 5,373 m³/m²) risulterebbero i seguenti:
Indice territoriale (It) 4,06 m³/m² - Indice fondiario (If) 5,75 m³/m².

L'Indice di territoriale attuale (Ita) del presente piano è di 3,60 m³/m², mentre l'Indice fondiario attuale (Ifa) è 5.09.
L'Indice di territoriale di progetto (Itp) del presente piano è di 4.02 m³/m², mentre l'Indice fondiario di progetto (Ifp) è 5.69, come riportato nella tabella precedente "*dimensionamento del Piano Particolareggiato*".

ARTICOLO 3
OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Con il presente Piano Particolareggiato del centro storico di Ploaghe viene rielaborato il piano di cui alla Delibera C.A. n.2/2005 del 30.12.2005, adeguandolo al Piano Paesaggistico Regionale limitatamente all'area stralcio di cui all'articolo precedente.
Nel presente piano vengono **confermati ed ampliati in adeguamento al P.P.R., gli obiettivi del piano** di cui alla Delibera C.A. n.2/2005 del 30.12.2005, che sono:

- *realizzare un'attività di conoscenza sul patrimonio edilizio e sul sistema urbanistico-funzionale che costituiscono il Centro Storico di Ploaghe;*
- *catalogare le singole unità edilizie che costituiscono il Centro Storico in relazione alle loro caratteristiche tipologiche, costruttive e di utilizzazione;*
- *individuare gli elementi di trasformazione e sostituzione edilizia realizzati di recente nel centro storico che presentano elementi di forte contrasto ed incoerenza con le caratteristiche architettonico-tipologiche proprie del centro storico di Ploaghe;*
- *attivare procedure urbanistiche capaci di salvaguardare le parti del patrimonio edilizio caratterizzate da particolare pregio e significato storico-ambientale;*
- *definire schemi operativi e procedure edilizie per il restauro conservativo e per il miglioramento delle caratteristiche funzionali degli edifici;*
- *definire una normativa finalizzata al governo delle trasformazioni che incidono sull'immagine urbana complessiva del centro storico.*

L'obiettivo principale, oltre la sua rielaborazione e aggiornamento allo stato attuale, è quello di adeguare il Piano Particolareggiato alle norme e disposizioni contenute nel Piano Paesaggistico Regionale con particolare riferimento alla Sezione I - *Sistemi identitari*, Art.52 : *Aree caratterizzate da insediamenti storici*, delle Norme Tecniche di Attuazione di cui all'allegato v. del P.P.R. stesso.
Si è provveduto alla rielaborazione completa del piano sulla base dei cambiamenti e delle trasformazioni avvenuti dalla stesura del piano attuale ad oggi, che hanno riguardato ampliamenti, ristrutturazioni edilizie, sopraelevazioni nonchè cambiamenti e trasformazioni dovuti al decadimento delle opere di decoro e finitura, con l'adeguamento alle norme e disposizioni del P.P.R.
Si è operato con un accurato studio normativo, documentale, cartografico, visivo e con un capillare rilievo fotografico.

ARTICOLO 4
CARTOGRAFIA E RILIEVI

Per l'adeguamento del Piano Particolareggiato è stata utilizzata la base grafica del piano in vigore, integrata, aggiornata e corretta tramite lo studio e analisi del materiale fornito dalla R.A.S. (cartografia GIS, foto aeree inclinate ecc.), da un accurato studio delle concessioni edilizie, nonché da un rilievo diretto e fotografico effettuato *in situ*.
I dati planovolumetrici del patrimonio edilizio esistente sono, per quanto riguarda le superfici, i dati della carta aerofotogrammetrica originaria e, per i volumi, i dati dei relativi tabulati associati alle carte aerofotogrammetriche stesse; tali dati sono da considerarsi di base in quanto verificati ed aggiornati allo stato attuale.
La numerazione progressiva originaria degli isolati è stata variata per renderla congrua alla nuova perimetrazione. Le unità edilizie sono state numerate progressivamente per ogni isolato nell'ordine delle viste fotografiche e dei prospetti delle quinte edificate.

ARTICOLO 5
MODALITA' DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E AREE LIBERE

Il presente Piano Particolareggiato regolamenta l'attuazione del vecchio Programma di Fabbricazione vigente attraverso indicazioni dettagliate di carattere operativo che **interessano ogni Unità Edilizia (UE) ricadente all'interno del perimetro interessato**.
Le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree libere avverranno sulla base delle disposizioni di cui al Programma di Fabbricazione vigente ovvero secondo le procedure seguenti, corredate dalle necessarie autorizzazioni:

- il ricorso al Permesso di Costruire, alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), per gli interventi inerenti il perimetro dell'Unità

Minima di Intervento, ovvero UE, individuata dal Piano Particolareggiato nel rispetto delle prescrizioni normative relative a ciascuna di esse;

- il ricorso al Piano di Recupero introdotto dalla Legge 5 agosto 1978, n.457 "*Norme per l'edilizia residenziale*", di iniziativa pubblica o privata, nel caso di interventi riguardanti una o più unità edilizie, che intendano proporre modifiche ai perimetri ed alle relative norme.
- tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nel P.P.R.

ARTICOLO 6
ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO - DEROGHE

L'attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico è di norma affidata ai proprietari degli immobili, singoli o riuniti in consorzio, costituenti l'Unità Edilizia (UE) o all'Amministrazione Pubblica per gli interventi da eseguirsi direttamente sul proprio patrimonio edilizio.
Essa compete all'Amministrazione Comunale anche per gli interventi da attuare mediante espropriazione od occupazione temporanea, non previsti dal presente Piano Particolareggiato ma introducibili eventualmente con Piani di Recupero di iniziativa pubblica.
Qualsiasi intervento edilizio sulle UE ricadenti all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato deve uniformarsi alle sue prescrizioni, in particolare a quelle contenute nelle schede progettuali redatte per ogni UE ed a quanto riportato nelle presenti Norme di Attuazione.
Per ogni trasformazione edilizia o urbanistica richiesta dagli aventi diritto, nell'ambito di applicazione delle presenti norme, dovrà essere richiesto ed ottenuto il rilascio dei titoli abitativi previsti. Per gli interventi riguardanti immobili o aree ricadenti all'interno del centro di antica e prima formazione e quindi ricompresi all'interno del perimetro del presente Piano Particolareggiato, **si dovrà richiedere l'autorizzazione paesaggistica agli uffici competenti**, in ottemperanza al D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 artt. 146 e 159. Detta autorizzazione costituisce presupposto al permesso di costruire o ad altri titoli legittimanti gli interventi edilizi ed urbanistici.

I soggetti aventi titolo su qualsiasi UE o area libera all'interno del perimetro del presente piano, non possono apportarvi modifiche che alterino i valori paesaggistici oggetto di protezione, tantomeno demolirli o distruggerli totalmente o parzialmente, senza che preventivamente presentino all'Amministrazione competente il progetto dettagliato degli interventi previsti ed abbiano ottenuto le necessarie autorizzazioni ed espletate tutte le formalità del caso.
Qualsiasi progetto che preveda modifiche volumetriche rispetto allo stato attuale, ovvero preveda interventi di sopraelevazione e/o ampliamenti di superficie e nuova costruzione, **deve essere corredato da una idonea documentazione attestante la superficie reale del lotto di intervento, ovvero al momento della presentazione dei singoli progetti, si dovranno presentare le necessarie documentazioni che dimostrino l'effettiva proprietà dell'area necessaria (in base all'indice fondiario) ad un eventuale incremento volumetrico o nuova costruzione.**

Gli interventi classificati RE2 ovvero "*Interventi di ristrutturazione o riqualificazione edilizia con incremento di cubatura per la sopraelevazione al fine dell'allineamento del profilo regolatore*" sono da ritenersi in deroga, in eccesso o in difetto, al calcolo del volume di progetto di cui sopra (superficie del lotto per Indice fondiario), sempre nel rispetto della volumetria massima assegnata alla UE nella relativa scheda progettuale.

Qualsiasi progetto dovrà essere redatto nel rispetto delle indicazioni riportate nelle schede progettuali, negli elaborati grafici e si dovranno essere rispettate tutte le leggi e regolamenti vigenti, nonchè le linee guida del P.P.R.

La volumetria effettivamente edificabile, ove consentito l'incremento, è quella riportata nelle schede progettuali redatte per ogni singola Unità Edilizia (UE); essa non potrà comunque superare quella determinata applicando alla superficie del lotto effettiva l'Indice fondiario attuale (Ifa) di 5.09 m^3/m^2, salvo i casi degli interventi ricadenti nella categoria RE2.
I proprietari di immobili o aree libere dovranno corrispondere gli oneri di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalla Legge 28.01.1977 n.10 nella misura deliberata dal Consiglio Comunale.

Nel rispetto delle disposizioni del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., l'Amministrazione Comunale può esercitare in deroga alle norme del Piano Particolareggiato esclusivamente per gli immobili o servizi pubblici o di interesse pubblico, garantendo sempre il rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi tradizionali ed il rispetto di tutte le leggi e norme vigenti.
Gli interventi di competenza dell'Amministrazione Comunale sono:

- sistemazione di strade e piazze pubbliche mediante il rifacimento delle pavimentazioni, arredo, verde ecc., e/o la loro messa in sicurezza;
- sistemazione ed impianto di verde pubblico;
- sistemazione, manutenzione, sostituzione, riorganizzazione degli impianti a rete.

L'Amministrazione Comunale può operare in deroga alle norme contenute nel presente Piano Particolareggiato sugli edifici pubblici, sugli impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo le disposizioni dell'art.14 del D.P.R. 380/01. Rimane tuttavia l'obbligo di operare nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi storico-tradizionali e fatta salva l'osservanza di specifiche disposizioni di legge.

ARTICOLO 7
DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI

Il Piano Particolareggiato individua la destinazione d'uso delle aree e degli edifici secondo la seguente articolazione:

- *Aree e servizi per la residenza*
  Sono le aree e gli edifici destinati ad alloggio residenziale e per servizi strettamente connessi con la funzione residenziale. Per servizi della residenza si intendono esclusivamente i magazzini e garage, i laboratori artigianali, le attività di servizio all'impresa (come studi professionali ed altre attività assimilabili) e le attività commerciali.
  La definizione delle funzioni residenza/servizi dell'abitazione dovrà essere dettagliatamente definita nel progetto esecutivo degli interventi.
- *Aree libere private*
  Le aree libere private di pertinenza degli edifici sono di norma non edificabili, salvo diverse indicazioni contenute negli elaborati del Piano Particolareggiato. Tali spazi possono essere destinati a cortili, cavedi, orti, giardini, parcheggio, percorsi pedonali o misti.
  In tali aree non è ammessa l'edificazione salvo diversa prescrizione contenuta nel piano e indicata graficamente nell'elaborato grafico "*Planivolumetrico*". In tali aree sono tuttavia ammessi interventi di restauro e ripristino delle pavimentazioni, degli elementi architettonici significativi e la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone, la semina di prato erboso e la cura del verde esistente.
  Le superfetazioni realizzate senza autorizzazione e prive di titolo, anche se non specificatamente individuate nel presente piano, dovranno essere demolite ricreando le condizioni antecedenti all'intervento non autorizzato.
  L'utilizzo di volumetrie residue è sempre e comunque subordinato all'eliminazione delle superfetazioni di cui sopra.
- *Aree per servizi pubblici*
  Le disposizioni del Piano Particolareggiato sono vincolanti per quanto riguarda la localizzazione e perimetrazione delle aree destinate a servizi pubblici; la destinazione prevista è invece da ritenersi flessibile, con facoltà dell'Amministrazione Comunale di introdurre variazioni ad essa, purché all'interno della stessa categoria di servizi.
- *Aree per la ristrutturazione viaria*
  Il presente Piano Particolareggiato, nel rispetto del tessuto urbano storicamente determinatosi, non prevede modifiche alla rete viaria; se tuttavia dovessero essere presentate richieste di modifiche alla stessa sia per iniziativa pubblica che privata, queste dovranno essere approvate come varianti al Piano Particolareggiato nei tempi e modi previsti dalla normativa vigente.

ARTICOLO 8
MISURE DI SALVAGUARDIA E UTILIZZAZIONE
CATEGORIE D'INTERVENTO

Le misure di salvaguardia e di utilizzazione contenute nel presente Piano Particolareggiato sono quelle dell'**art. 52, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione** (All. v. del P.P.R.)., ovvero:

a) *Gli interventi su edifici di valore storico e/o vincolati, laddove ancora superstiti devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione ed al recupero attraverso opere, ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 380/2001, di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo - restauro scientifico e mediante opere interne di cui all'articolo 15 della L.R. n.23/1985. Potranno essere realizzate opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, espressi anche mediante abachi, assicurino la funzionalità e il riutilizzo a fini abitativi e per altre destinazioni d'uso compatibili anche attraverso limitati interventi di nuova costruzione strettamente connessi alle suddette finalità. Gli interventi di riqualificazione e recupero di cui sopra devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da conservare e salvaguardare nella loro integrità, nonchè il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.*

b) *Gli interventi sugli edifici da riqualificare che, pur conservando la propria consistenza materiale e formale, hanno subito limitate e reversibili trasformazioni su alcuni elementi di fabbrica o risultano inabitabili per quanto riguarda la loro inadeguatezza funzionale e dimensionale e in termini di altezze utili, oltre quelli di cui al punto a) precedente, sono quelli di riqualificazione anche attraverso completamenti, sopraelevazioni, aumenti di volume in coerenza con gli abachi tipologici mediante l'uso di tecnologie edilizie compatibili e l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico.*

c) *Per gli edifici di recente costruzione o quelli i cui caratteri storico - architettonici siano alterati da determinarne la non riconoscibilità, prevedere misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, rivolte a favorire la conservazione degli elementi storici superstiti. In particolare, per le unità edilizie che hanno subito nel tempo trasformazioni irreversibili e per i tessuti sostituiti in tempi recenti, prevedere interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze.*

d) *Per quanto concerne le aree libere a seguito di demolizione di unità e organismi edilizi preesistenti o per gli edifici fortemente degradati tali da essere classificati come ruderi, valutare l'opportunità del mantenimento degli spazi per finalità di pubblico interesse e, in caso di ricostruzione, privilegiare il concorso di idee con procedure ad evidenza pubblica per l'approvazione dei progetti edilizi.*

e) *Consentire la collocazione di impianti tecnologici e di produzione energetica da fonte rinnovabile a servizio dell'edificio, riducendo, per quanto possibile, la loro visibilità dalla strada pubblica, anche attraverso la previsione di apposite schermature ovvero di altre soluzioni tecniche che ne garantiscano il coerente inserimento nel contesto.*

Le trasformazioni edilizie possibili e descritte dal Piano Particolareggiato vengono definite come di seguito, ferma restando la possibilità di eseguire comunque opere di manutenzione ordinaria

(M.O.) e manutenzione straordinaria (M.S.) ai sensi del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380 "*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*".
Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, quando ammessi dal Piano Particolareggiato, sono classificati secondo le seguenti categorie:

8.1) Manutenzione ordinaria **M.O.** (sempre ammesso);
8.2) Manutenzione straordinaria **M.S.** (sempre ammesso);
8.3) Restauro e risanamento conservativo **RC**;
8.4) Restauro scientifico **RS**;
8.5) Ristrutturazione o riqualificazione edilizia senza incremento di cubatura **RE**;
8.6) Ristrutturazione o riqualificazione edilizia con incremento di cubatura in adeguamento all'indice fondiario dell'isolato **RE1**;
8.7) Ristrutturazione o riqualificazione edilizia con incremento di cubatura per la sopraelevazione al fine dell'allineamento del profilo regolatore **RE2**;
8.8) Nuova edificazione **NE**;
8.9) Collocazione impianti tecnologici e di produzione energetica da fonte rinnovabile;
8.10) Variazione della destinazione d'uso.

8.1 - Manutenzione ordinaria. M.O.

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal Decreto Legislativo n.42 del 22 gennaio 2004 "*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137* " e s.m.i., costituiscono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali :

- rifacimento, anche con demolizione e riprese parziali degli intonaci interni e loro coloritura;
- pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
- rifacimento delle tinteggiature esterne senza alterazione della colorazione e senza modifica, inserimento o eliminazione degli elementi ornamentali presenti;
- rifacimento rivestimenti esterni senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
- sistemazione con restauro o sostituzione degli infissi interni;
- rimozione e sostituzione di pavimentazioni interne o rivestimenti, a condizione che non siano antichi, di pregio o riconducibili alla tradizione locale;
- pulitura, riparazione, tinteggiatura o sostituzione degli infissi esterni con infissi di colore, tipo e dimensione identici a quelli esistenti;
- pulitura, riparazione o parziale sostituzione del manto di copertura con l'utilizzo di elementi identici a quelli esistenti;

- pulitura, riparazione o parziale sostituzione delle recinzioni, inferriate, cancelli pedonali e/o carrabili con l'utilizzo di elementi e colorazioni identiche a quelle esistenti;
- pulitura, riparazione o parziale sostituzione delle pavimentazioni esterne con l'utilizzo di elementi e colorazioni identiche a quelle esistenti;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- la riparazione di pluviali, grondaie e canne fumarie.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non comprendono interventi atti alla realizzazione di nuovi locali, alla modifica o alterazione di elementi architettonici e strutturali degli edifici e interventi che ne modifichino l'aspetto.

Secondo le disposizioni di cui all' art. 6 - Attività edilizia libera del D.P.R. n. 380/2001, l'intervento è subordinato alla comunicazione al Responsabile Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata.

8.2 - Manutenzione straordinaria. M.S.

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla Legge 1 giugno 1939 n.1089 "*Tutela delle cose di interesse artistico e storico*" e s.m.i. e dalla Legge 29 giugno 1939 n.1497 "*Protezione bellezze* naturali" e s.m.i., costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici, la superficie e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria:

- spicconatura e rifacimento degli intonaci esterni senza alterazione degli elementi decorativi di pregio o tradizionali;
- rifacimento della tinteggiatura esterna anche con modifica della colorazione;
- sostituzione degli infissi esterni con infissi in legno di tipo tradizionale riconducibili agli abachi tipologici del presente piano;
- sostituzione di pavimentazione esterna a condizione che non sia antica, di pregio o riconducibile alla tradizione locale;
- eliminazione di rivestimento esterno (con rifacimento di intonaco e tinteggiatura uniforme con il resto della facciata e dei prospetti) se prevista nella relativa scheda progettuale;
- rifacimento totale o parziale di coperture tradizionali o storiche con il riutilizzo degli elementi rimossi recuperabili (previa loro pulitura) e integrazione con elementi uguali di altra provenienza;
- rifacimento totale o parziale di copertura realizzata con materiali incongrui, con nuova copertura in coppi di laterizio di tipo tradizionale;
- risanamento di lesioni murarie di modesta entità, qualora la loro realizzazione non necessiti di significative demolizioni;

- opere di consolidamento di parte delle strutture verticali od orizzontali e/o loro parziale rifacimento senza alterazione dei volumi, delle superfici, delle finiture e colorazione;
- rifacimento, integrazione o installazione di impianti per servizi accessori, ovvero illuminazione, riscaldamento, idrico, fognario, raccolta acque meteoriche e similari, ove non si renda necessaria la creazione di nuovi volumi tecnici e previa presentazione di eventuali progetti, certificazioni, autorizzazioni o altro;
- realizzazione di sistemazioni esterne;
- sostituzione o realizzazione di recinzioni esterne;
- realizzazione di aperture o chiusure interne senza alterazione dello schema distributivo;
- apertura o chiusura di porte e finestre previa presentazione di documentazione fotografica o grafica che dimostri inequivocabilmente il ripristino della condizione originaria;
- il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici esistenti.

Per gli edifici artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento delle superfici utili, dei volumi e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione.
Gli interventi di manutenzione straordinaria sono subordinati alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) di cui al Capo III, art. 22 - Interventi subordinati a Denuncia di Inizio Attività, del D.P.R. n.380/2001 o alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) di cui alla Legge 30.07.2010 n.122.

8.3 - Restauro e risanamento conservativo. RC

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla Legge 1 giugno 1939 n.1089 "*Tutela delle cose di interesse artistico e storico*" e s.m.i. e dalla Legge 29 giugno 1939 n.1497 "*Protezione bellezze* naturali" e s.m.i., costituiscono interventi di restauro e risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'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 con essi compatibili. Tali interventi comprendono:

- il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso;
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Oltre quanto riportato all'art.52, comma 6, **lettera a)** delle Norme Tecniche di Attuazione (All. v. del Piano Paesaggistico Regionale - P.P.R.), si prescrive quanto segue.
L'intervento di riqualificazione e recupero dovrà prevedere:

- la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; per gli ambienti interni sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati dalle norme del Regolamento Edilizio, rimanendo fisse le

quote delle porte, finestre e della linea di gronda e di colmo del tetto, ferma restando la riproposizione dei solai e delle coperture tradizionali;

- il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso anche a larghe parti dell'edificio;
- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue dell'impianto originario e degli ampliamenti organici del medesimo, riportando l'unità immobiliare allo stato originario;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle presenti norme;
- la ristrutturazione delle scale esistenti, senza modificare la posizione del vano; è inoltre ammessa, qualora strettamente necessaria e motivata, la realizzazione di nuove scale interne.

La legislazione vigente subordina i predetti interventi al rilascio del Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.).

8.4 - Restauro scientifico. RS

Nell'ambito degli interventi di riqualificazione e recupero, per gli edifici vincolati soggetti alle forme di tutela e vigilanza previsti dalla Legge 1 giugno 1939 n.1089 e s.m.i. e dalla Legge 29 giugno 1939 n.1497 e s.m.i. contraddistinti nella tavola grafica n.2 "*Numerazione Unità Edilizie e Categorie d'intervento*" con il colore blu scuro e contraddistinti nelle schede delle Unità Edilizie come "*Edifici di pregio*", nonchè per gli edifici così contraddistinti ma non vincolati, è previsto il "***Restauro scientifico***" che consiste in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
Il tipo di intervento prevede:

- il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
    1) il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
    2) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
    3) la ricostruzione filologica o il ripristino di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
    4) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo e organizzativo originale;
    5) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, gli slarghi, i piazzali, gli orti, i giardini e i chiostri;
    6) la conservazione e il ripristino degli sporti di gronda in relazione alle caratteristiche esistenti.
- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione, dimensione o la quota, con l'utilizzo di materiali uguali o similari a quelli originari, dei seguenti elementi strutturali:
    1) murature portanti sia interne che esterne;

2) solai e volte;
3) scale;
4) tetto, con ripristini del manto di copertura originale;
5) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
6) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
7) l'eliminazione delle barriere architettoniche con interventi reversibili e poco invasivi.

8.5 - Ristrutturazione o riqualificazione edilizia senza incremento di volumetria. RE

Le unità immobiliari interessate da interventi di ristrutturazione o riqualificazione edilizia **senza incremento di cubatura**, sono indicate con la sigla **RE**, di colore arancione nella tavola grafica n.2 "*Numerazione Unità Edilizie e Categorie d'intervento*".

Tali interventi sono rivolti a conservare o a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, assicurandone maggiore qualità costruttiva, architettonica e funzionale, nonchè 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. E' sempre esclusa la demolizione e ricostruzione.

Per gli interventi che rientrano nella presente categoria, si prescrive rigorosamente la conservazione ed il recupero dei caratteri tipologici, architettonici e decorativi propri della tradizione locale nonchè l'uso di materiali e tecnologie con essa compatibili.

La legislazione vigente subordina l'intervento di ristrutturazione o riqualificazione edilizia senza incremento di cubatura al rilascio del permesso di costruire.

8.6 - Ristrutturazione o riqualificazione edilizia con incremento di cubatura in adeguamento all'indice fondiario dell'isolato volumetria. RE1

Le unità immobiliari interessate da interventi di ristrutturazione o riqualificazione edilizia **con incremento di cubatura in adeguamento all'indice fondiario dell'isolato**, sono indicate con la sigla **RE1**, di colore celeste nella tavola grafica n.2 "*Numerazione Unità Edilizie e Categorie d'intervento*".

Gli intervento dovranno essere conformi alle prescrizioni di cui all'articolo 8.5 - Ristrutturazione o riqualificazione edilizia senza incremento di cubatura, con la possibilità di incrementi volumetrici, intesi come incremento della superficie coperta e/o sopraelevazione, così come specificato negli elaborati grafici del piano e nelle schede progettuali delle Unità Edilizie.

L'intervento di incremento volumetrico consisterà nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;

nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.
Il tipo di intervento può comprendere:

- Ampliamento, inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione, con creazione di volumi o superfici utili supplementari. La nuova sagoma è riportata nella tavola grafica "*Planivolumetrico*" ed indicata con il colore verde, mentre la nuova superficie coperta, espressa in metri quadri, è indicata nelle schede progettuali nel riquadro "*Dati planovolumetrici*". Il nuovo prospetto è invece indicato graficamente nei "*prospetti delle quinte edificate*";
- Sopraelevazione, intesa come estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente. In questo caso il nuovo prospetto è indicato graficamente nei "*prospetti delle quinte edificate*";
- Adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.

Nel caso in cui venisse modificata la sagoma dell'edificio riducendo la superficie d'ingombro, è obbligatorio:

- il rispetto dell'allineamento stradale originario; l'eventuale riduzione della superficie coperta al piano terra potrà avvenire solo nella parte posteriore e non sul fronte strada.
- la ricostruzione in aderenza se preesistente.

Qualora l'Unità Edilizia comprenda porzioni appartenenti a proprietà diverse, gli eventuali aumenti volumetrici non spettanti potranno essere distribuiti proporzionalmente alle Unità Edilizie di pertinenza sempre che queste ricadano nella categoria di intervento RE1 o RE2. La proprietà dovrà essere in ogni caso dimostrata dagli aventi diritto all'atto della presentazione della pratica.
La legislazione vigente subordina l'intervento di ristrutturazione o riqualificazione edilizia con incremento di cubatura in adeguamento all'indice fondiario dell'isolato al rilascio del permesso di costruire.

8.7 - Ristrutturazione o riqualificazione edilizia con incremento di cubatura per la sopraelevazione al fine dell'allineamento del profilo regolatore. RE2

Le unità immobiliari interessate da interventi di ristrutturazione o riqualificazione edilizia **con incremento di cubatura per la sopraelevazione al fine dell'allineamento del profilo regolatore**, sono indicate con la sigla **RE2**, di colore celeste nella tavola grafica n.2 "*Numerazione Unità Edilizie e Categorie d'intervento*".
Gli interventi dovranno essere conformi alle prescrizioni di cui all'articolo 8.5 - Ristrutturazione o riqualificazione edilizia senza incremento di cubatura, con la possibilità di incrementi volumetrici

intesi solo come sopraelevazione così come specificato negli elaborati grafici del piano e nelle schede progettuali delle Unità Edilizie.
L'intervento di incremento volumetrico consisterà nella edificazione di qualsiasi opera al di sopra del volume esistente realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata e dalla inamovibilità sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.
Il tipo di intervento può comprendere:

- Sopraelevazione, intesa come estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente. In questo caso il nuovo prospetto è indicato graficamente nei "*prospetti delle quinte edificate - stato di progetto*";
- Adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.

Qualora l'Unità Edilizia comprenda porzioni appartenenti a proprietà diverse, gli eventuali aumenti volumetrici non spettanti potranno essere distribuiti proporzionalmente alle Unità Edilizie di pertinenza sempre che queste ricadano nella categoria di intervento RE1 o RE2. La proprietà dovrà essere in ogni caso dimostrata dagli aventi diritto all'atto della presentazione della pratica.
La legislazione vigente subordina l'intervento di ristrutturazione o riqualificazione edilizia con incremento di cubatura per la sopraelevazione al fine dell'allineamento del profilo regolatore, al rilascio del permesso di costruire.

8.8 - Nuova edificazione. NE

Nelle aree ove prevista la nuova edificazione, così come indicato negli elaborati progettuali, oltre alle disposizioni di cui all'art. 52, comma 6, **lettera d)** delle Norme Tecniche di Attuazione (All. v. del P.P.R.), devono essere applicati i seguenti parametri.
Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- residenziale;
- commerciale;
- uffici e studi professionali;
- artigianale con lavorazioni non nocive alla salute e non moleste;
- alberghiera;
- edifici uso pubblico (cinema, teatri, sale mostre, etc.).

Per gli interventi di nuova edificazione l'Indice Fondiario (If) ammesso è quello attuale, ovvero 5.09 m^3/m^2.
La superficie d'ingombro è riportata nella tavola grafica "*Planivolumetrico*" ed indicata con il colore verde, mentre la superficie coperta, espressa in metri quadri, è indicata nelle schede

progettuali nel riquadro "*Dati planovolumetrici*". Il nuovo prospetto è riportato graficamente nei "*prospetti delle quinte edificate - stato di progetto*";
I diversi proprietari aventi diritto a costruire all'interno delle proprie aree, possono costruire a confine solo in aderenza ad altro fabbricato preesistente o con progettazione coordinata con altra del proprietario confinante.
La legislazione vigente subordina l'intervento di nuova edificazione al rilascio del permesso di costruire.

8.9 - Collocazione impianti tecnologici e di produzione energetica da fonte rinnovabile

In tutte le unità immobiliari facenti parte del presente piano, secondo l'art. 52, comma 6, lettera e) delle Norme Tecniche di Attuazione (All. v. del P.P.R.), è consentita la collocazione di impianti tecnologici e di produzione di energia derivante da fonti rinnovabili qualora siano a servizio dell'edificio. La loro messa in opera dovrà essere studiata in modo da ridurre, finchè e più possibile, la loro visibilità dalla pubblica via, anche attraverso la loro schermatura o altre soluzione tecniche che ne permettano l'armonico inserimento nel contesto.
La realizzazione di tali impianti è subordinata alle disposizioni di cui al D.Lgs 387/2003 e s.m.i.

8.10 - Variazioni della destinazione d'uso

L'intervento di variazione della destinazione d'uso, consiste nelle modifiche, comportanti o meno opere edilizie di uso o di funzione, per l'area o l'edificio o parti di esso.
Sono considerate variazioni della destinazione d'uso le modifiche fra le seguenti categorie:

- residenza e servizi strettamente connessi;
- attività produttive di carattere artigianale compatibili con la funzione residenziale;
- attività commerciali e artigianato di servizio alla persona;
- attività direzionali (compresi gli uffici e le banche), studi professionali e attività amministrativa e similari;
- attività ricettive;
- attività ricreative e sportive, attività culturali, politiche e sociali;
- magazzini e depositi;
- mostre ed esposizioni;
- attività assistenziali, sanitarie e religiose;
- servizi pubblici di interesse generale.

Tutte le modifiche delle modalità di impiego e di utilizzo dell'immobile che comportano variazione dall'una all'altra delle categorie di destinazione d'uso sopra elencate sono soggette ad autorizzazione come disposto dall'art.11 della L.R. 23/85 e s.m.i.

ARTICOLO 9
MODALITA' DI INTERVENTO

Gli edifici compresi nel perimetro del centro storico, se conservati nella loro essenza architettonica, strutturale e materica originaria, devono essere considerati **edifici storici** da salvaguardare non solo se si tratta di edifici monumentali o vincolati ma anche se si tratta di semplici edifici tipici e caratterizzanti della cultura locale.
Gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria dovranno avvenire nel rispetto del disegno, della qualità dei materiali, nonché della configurazione architettonica dei manufatti esistenti. Qualora non sia possibile reperire materiali equivalenti a quelli originari, sarà consentito l'uso di materiali analoghi. E' invece consentito l'uso di materiali diversi da quelli originari per gli interventi da eseguire su parti strutturali non in vista.

Tutti gli altri interventi dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio e della sua caratterizzazione distributiva.
Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici preesistenti ed i nuovi volumi non dovranno contrastare con quelli esistenti.
Potrà essere consentita una demolizione parziale con successiva ricostruzione per gravi motivi statici o igienici, asseverati da tecnico abilitato o l'eliminazione di parti aggiunte in epoca recente in contrasto con la tipologia dell'immobile (tettoie, garages, locali di sgombero ecc.). L'intervento dovrà essere autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale. I volumi ricostruiti dovranno essere uguali sia per tipologia che per materiali a quelli demoliti e potranno riguardare solo parti marginali di fabbricato, sempre mantenendo inalterate le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio.
Per tutti gli interventi dovranno essere seguite le linee guida contenute nel piano, in particolar modo quelle contenute in:

- nelle presenti norme;
- nella tavola grafica n.10 "*Abaco delle tipologie edilizie - monocellule e pluricellule - stato attuale e di progetto - modifica edifici ampliamenti e sopraelevazioni tipo*";
- nella tavola grafica n.11 "*Abaco delle tipologie edilizie - principali elementi architettonici e di finitura con prescrizioni*";
- nei "*prospetti delle quinte edificate*".

Dovranno essere seguite, in particolar modo, le linee prescrizioni riportate nelle schede progettuali delle UE.

ARTICOLO 10
PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL RESTAURO E LA RISTRUTTURAZIONE

10.1 - Aspetti generali

Le norme del presente articolo definiscono i metodi del restauro e della ristrutturazione dei piani verticali degli edifici e delle coperture, indicando per ogni singolo elemento i materiali e le forme da impiegarsi.

La presente normativa viene divisa per parti omogenee, a significare che, per ogni intervento relativo ad ogni singola parte omogenea, tutti gli elementi che la compongono devono essere presi in considerazione unitariamente.

Per parti omogenee, così come illustrate nei punti seguenti, si intendono:

- Coperture e solai;
- Logge;
- Superfici di facciata;
- Elementi di finitura;
- Impianti tecnologici;
- Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale o di arredo;
- Altri elementi architettonici.

10.2 - Coperture e solai

Si illustrano di seguito gli elementi normativi riguardanti le coperture degli edifici secondo la seguente elencazione:

- Tipologia di copertura;
- Manto di copertura;
- Abbaini e lucernari;
- Antenne televisive;
- Mensole di gronda e gronde;
- Canali di gronda e pluviali;
- Pannelli solari e pompe di calore per la produzione di acqua e aria calda;
- Verande coperte;
- Solai.

Tipologia di copertura

Sono presenti quattro tipologie di copertura:

- copertura inclinata ad una falda;
- copertura inclinata a più falde;
- copertura a terrazza;
- copertura mista a terrazza ed inclinata.

Il rifacimento dei tetti deve essere sempre coerente con le modalità dell'edilizia storica, utilizzando anche nuovi aggiornamenti tecnologici. Tuttavia va sempre tenuto conto che la natura stessa delle coperture, la sua forte esposizione agli agenti atmosferici ecc., portano alla quasi certezza che la copertura storica abbia già subito negli anni interventi di manutenzione e, in alcuni casi, di rifacimento profondo.
Il rifacimento delle coperture deve attenersi sempre alla tipologia locale sia per quanto riguarda i materiali che le forme e le pendenze.
Il tetto tradizionale è quello con struttura lignea con incannucciato o tavolato e manto di copertura in tegole sarde. In una struttura storica, ovvero in materiale lapideo, mattoni di fango o altro, non sarà possibile realizzare una copertura con struttura latero-cementizia; tuttavia, in ambito di rifacimento della copertura, è consigliabile introdurre delle migliorie come manti impermeabilizzanti, coibentazioni, tetti ventilati, in questi casi bisognerà valutare attentamente l'incremento dello spessore del pacchetto di copertura sopratutto nella parte che si affaccia sullo spazio pubblico o in genere visibile dallo spazio pubblico.
Per quanto riguarda l'orditura e la pendenza delle falde, è sconsigliato il discostamento dalla conformazione originaria. E' vietata inoltre la realizzazione di strutture di copertura molto complesse.

Manto di copertura

Il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre la tipologia tradizionale esistente che prevede l'impiego esclusivo di tegole curve tradizionali in laterizio ed in particolar modo dei coppi, impiegati con la disposizione cosiddetta "*alla sarda*", composta da filari concavi e convessi alternati. È da escludersi pertanto l'impiego di tegole in materiale diverso dal laterizio e di tegole piane, ancorché del tipo marsigliese, olandese o altro.
Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale, è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi esistenti (previa cernita e pulizia), con eventuale inserimento, in maniera alternata, dei nuovi coppi ad integrazione di quelli non recuperabili, posizionando i coppi recuperati nei punti di maggiore visibilità dalla pubblica via. Negli edifici di particolare pregio storico-architettonico è fatto obbligo di utilizzare solo materiale di recupero della stessa tipologia proveniente anche da altre demolizioni.

Abbaini e lucernari

Gli abbaini non rappresentano elementi tipici della tradizione costruttiva di Ploaghe e pertanto non è consentita la loro realizzazione, nonchè la variazione delle dimensioni e spostamento di quelli esistenti.
Il posizionamento di lucernari nel manto di copertura potrà essere eventualmente consentito, previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, con particolare riferimento alle funzioni d'uso del sottotetto per agevolare l'accesso al sottotetto stesso e per la sua manutenzione, semprechè non siano visibili dalla pubblica via. Sono da escludersi comunque le superfici a specchio.

Antenne televisive e paraboliche

Le antenne televisive, da prevedersi in numero non superiore ad una per ogni unità immobiliare, devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici. Sono da escludersi pertanto le loro installazioni su balconi o terrazzi non di copertura. È consigliabile, quando ciò è possibile, l'installazione dell'antenna televisiva sulla falda interna del tetto, limitando per quanto possibile l'installazione sulla falda prospiciente la pubblica via.

Nel caso di manutenzione straordinaria del tetto su unità edilizie complesse di tipo condominiale, è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive, con conseguente eliminazione delle antenne per singole unità edilizie.

Le precedenti disposizioni sono valide anche per le antenne paraboliche o per altre attrezzature similari di ricezione e/o trasmissione di segnali.

Mensole di gronda e cornici di gronda

Gli aggetti di gronda in tutti gli edifici nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali devono, in prima istanza, essere trattati con criteri di restauro conservativo. Le mensole e le cornici di gronda in materiale lapideo devono essere sempre restaurate e recuperate; è ammessa la sostituzione parziale, solo in casi eccezionali debitamente documentati ed autorizzati, con nuovi elementi della stessa forma e dello stesso materiale.

Per i cornicioni di gronda e gli sporti lapidei dovrà essere prevista la pulitura con opportuni lavaggi eseguiti in modo leggero, oppure potranno essere tinteggiati con lo stesso colore della facciata o con un altro colore appartenente alla stessa categoria.

Le cornici modanate in intonaco devono essere consolidate e le eventuali parti mancanti devono essere ricostruite in maniera analoga a quelle esistenti.

Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda e i discendenti dovranno essere realizzati esclusivamente in rame. Non è consentito l'uso della lamiera zincata anche se verniciata ed è escluso in modo tassativo l'uso di materiali plastici e dell'acciaio. I canali ed i discendenti dovranno avere uno sviluppo circolare, consono alle tradizioni del luogo, con esclusione dello sviluppo quadrato o rettangolare e delle tipologie e moduli estranei alla tradizione. Il posizionamento dei canali di gronda e dei pluviali dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed, in ogni caso, alla partitura compositiva della facciata. Di norma i discendenti devono essere posizionati, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata e in numero e diametro adeguati al regolare smaltimento delle acque meteoriche. I pluviali non devono quindi essere posizionati al centro della facciata se non per comprovate esigenze funzionali e, comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi. I discendenti devono essere collegati a pozzetto fognario interrato collegato alla rete fognaria pubblica; è vietato lo scolo delle acque direttamente sulla pubblica via anche attraverso cortili interni. In presenza degli aggetti delle

cornici orizzontali essi devono rispettarne l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo e rispettando comunque l'assialità dei pluviali stessi.

Pannelli solari e impianti tecnologici in genere

È fatto divieto di installare pannelli solari, cisterne di raccolta dell'acqua, motori per autoclave ed altri impianti tecnologici simili sulle facciate degli edifici prospicienti la viabilità, sulle falde dei tetti o sulle terrazze di copertura, se visibili dallo spazio pubblico.

Con riferimento ai pannelli solari ed ai sistemi di impianto fotovoltaici è possibile prevedere l'installazione a copertura se gli stessi sono poggiati sulla copertura medesima seguendo le inclinazioni della falda; è comunque fatto obbligo presentare, in sede di richiesta, la simulazione fotografica dell'edificio con l'inserimento degli impianti in oggetto.

Verande coperte

Nel caso di ristrutturazioni totali è sempre possibile inserire verande coperte progettate in armonia con l'unità di cui fanno parte; per gli altri casi le nuove verande non potranno eccedere il 50% della terrazza che le deve ospitare e dovranno essere addossate per almeno un lato ad un muro esistente, se ne proibisce quindi l'inserimento in terrazzi o lastrici solari liberi su tutti i lati. Le verande dovranno in ogni caso rispettare la tipologia architettonica dell'unità ospitante.

Solai

I solai originari degli edifici storici sono sempre in legno, tuttavia essi sono stati quasi sempre oggetto nel tempo di sostituzioni integrali e rifacimenti utilizzando metodi costruttivi e materiali differenti in quanto meno costosi e più facilmente reperibili. Nel caso di recupero di edifici storici è sempre consigliata la riproposizione del solaio tradizionale in legno, ciò non è dettato solo dall'esigenza della riproposizione degli elementi strutturali storici, ma anche perchè la realizzazione di solai latero-cementizi all'interno di strutture murarie storiche (quindi in pietra, mattoni di fango e similari) ha portato spesso a riscontrare scarsa compatibilità, creando dannose tensioni alla struttura.

La modifica della quota dei solai interni intermedi e di copertura è sempre sconsigliata se non dettata da evidenti e documentate esigenze pratiche, strutturali o igienico-sanitarie; la riproposizione della stessa quota dei solai non dovrà comportare mai la modifica dell'assetto delle aperture esterne.

Tutte le modifiche dei solai per quanto riguarda i materiali, orditure, quote ecc., devono essere attentamente studiate e valutate per evitare rischi strutturali.

10.3 - Logge

Le logge esistenti al momento dell'approvazione del presente Piano Particolareggiato, chiuse su due o tre lati completamente e sui restanti lati con arcate o trabeazioni su pilastri nonché coperte con struttura non precaria intendendosi per precarie le strutture che utilizzino tende o canne,

potranno essere chiuse completamente con infissi purché la relativa volumetria sia stata conteggiata in quella relativa all'unità immobiliare di riferimento ed indicata dal presente piano.

10.4 - Superfici di facciata - elementi di prospetto

La parte omogenea relativa alle superfici di facciata è suddivisa nei seguenti elementi:

- Intonaci;
- Rivestimenti di facciata;
- Particolari architettonici - Decorazioni plastiche;
- Tinteggiature - Decorazioni pittoriche;
- Murature

Intonaci

L'intonaco va sempre restaurato, preservato e ripristinato se era presente in origine. La finitura delle murature a "*faccia a vista*" va valutata caso per caso e riproposta solo se la muratura nasce senza intonaco, da dimostrarsi con fotografie storiche, disegni e progetti originari. In presenza di edifici con assenza totale di intonaco, ma presente in origine, dovrà essere sempre incentivato il ripristino dell'intonaco stesso.

Non è tipico della cultura architettonica sarda, realizzare intonacature lasciando a vista parti di muratura, blocchi ecc. È fatto quindi divieto evidenziare in facciata la presenza di elementi strutturali, come archi di scarico, pietra da taglio, blocchi in pietra e altro con valore prettamente strutturale **se non previsto originariamente**. Solo nei casi di edifici storici e/o tradizionali, con murature in pietra a vista, è consentito lasciare a vista gli architravi.

Gli intonachi da sostituire e ripristinare sugli edifici storici devono essere dello stesso tipo dell'intonaco originario (preferibilmente malta di calce); è sconsigliata la malta cementizia nelle murature storiche in quanto non compatibile. Nel caso in cui si debba procedere alla demolizione degli intonaci esistenti e nel conseguente rifacimento degli stessi, le murature da proteggere dovranno essere rivestite di tre strati di malta:

- rinzaffo;
- intonaco (arriccio);
- intonachino (velo).

Lo strato di rinzaffo è principalmente eseguito con malta bastarda e viene utilizzato per regolarizzare la superficie e per garantire la necessaria *aggrappatura* degli strati superiori.

Per la composizione dell'arriccio e del velo potranno essere utilizzati i seguenti materiali:

- Calce idraulica e sabbia;
- Malta bastarda e sabbia;
- Intonaco premiscelato a medio contenuto di resine sintetiche;
- Intonaco premiscelato a basso contenuto di resine sintetiche.

Una particolare categoria è quella costituita dagli intonaci pigmentati, che si aggiunge ai sistemi tradizionali di tinteggiatura costituendo, eventualmente senza richiedere coloriture e con la tecnica di stesura a frattazzo, direttamente finitura per le superfici. In questo caso i cromatismi dovranno rispettare le tonalità dei colori delle terre. E' comunque vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere.
È fatto obbligo, nel caso di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutti i prospetti dell'unità edilizia (anche se di proprietà diverse), comprese altresì le fronti delle canne fumarie e dei comignoli, purché concepite per essere intonacate.
Nell'intervento di risanamento e di rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di recuperare ogni particolare costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio, come i ferri battuti e quant'altro. L'evidenziazione o la rimessa in ripristino di particolari rilevanti è consentita previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Rivestimento di facciata - Zoccolature - Particolari architettonici

Nel restauro di facciata è fatto obbligo evidenziare e restaurare gli elementi decorativi e i particolari architettonici in materiale lapideo **qualora già in origine a vista** come: cornici lisce o modanate, fasce marcapiano, lesene e capitelli, stipiti e frontespizi delle aperture, mensole dei balconi, bugnati, ecc. Per tutte le parti in origine a faccia a vista della facciata è consentita una lieve pulitura, mediante opportuni lavaggi. È altresì vietato intonacare o tinteggiare le pietre naturali e le parti in conglomerato cementizio costituenti decorazioni di facciata.
In presenza di edifici in origine a faccia a vista, o comunque ormai storicizzati, gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deteriorati dovranno essere realizzati utilizzando analoghi materiali e lavorazioni similari a quelli esistenti.
Per le parti lapidee a vista è consentito il consolidamento e la sostituzione per parti. Nel restauro di facciata non è consentita la apposizione di soglie e davanzali in materiale incongruo.

Muri di recinzione

Le murature di recinzione dei lotti o dei cortili dovranno essere conservate e restaurate nell'attuale loro caratterizzazione e, ove necessario, demolite e ricostruite riutilizzando gli stessi materiali e le stesse tecniche costruttive preesistenti.

Coloriture e tinteggiature

Le coloriture delle facciate dovranno essere eseguite con tecniche compatibili con l'intonaco sottostante.
La tinteggiatura della facciata deve prevedere un intervento unitario di coloritura, atto a evidenziare l'unità formale e tipologica dell'edificio; dovrà essere eseguita uniformemente ed evitando tinteggiature parziali, anche se le facciate corrispondono a distinte proprietà.
Si dovranno inoltre tenere in considerazione le seguenti prescrizioni:

- Colorazione delle facciate contigue: i prospetti di edifici adiacenti dovranno avere colori diversificati, in particolare quando questi presentino spiccata differenza nelle proporzioni e nella partizione delle facciate.
- Variazioni di colore e/o di tono della facciata: la colorazione policroma non deve pregiudicare l'unità formale e tipologica del prospetto.
- Facciate prive di elementi architettonici e decorativi: in questi casi si dovrà di norma prevedere una colorazione monocroma, ad esclusione dell'attacco a terra, delle cornici delle finestre e del cornicione.
- Edifici che possiedono elementi architettonici di rilievo: detti edifici possono essere trattati con colorazioni policrome; in questo caso basamenti, lesene, cornici, fasce ed altri elementi decorativi potranno essere differenziati nel colore dall'intonaco.
- Superficie da tinteggiare: la superficie da tinteggiare dovrà essere limitata alle superfici intonacate.
- Pitture speciali: non è consentito l'uso di pitture non traspiranti o plastiche incompatibili con le murature tradizionali. Sono da escludersi le finiture speciali tipo a spugna, a spatola ecc. e le colorazioni estranee alla gamma tradizionale.

Murature

Negli interventi di restauro è sempre necessario effettuare degli interventi con le tecniche ed i materiali propri della storia dell'edificio ed ancor più del contesto e del centro storico.

Sono da evitare assolutamente i rivestimenti esterni in materiale lapideo nonchè i placcaggi decorativi per la formazione di basamenti.

Nel restauro delle murature si dovrà porre particolare attenzione ai danni provocati dall'umidità di risalita capillare nonchè dal dilavamento dell'acqua alla base della muratura. Per ovviare a tali inconvenienti bisognerà studiare adeguati interventi puntuali senza alcun impatto visivo così come permettono oggi le moderne soluzioni di restauro.

Particolare attenzione e cura dovrà essere posta per quanto riguarda le fondazioni, infatti esse, negli edifici storici sopratutto se ad un solo piano, risultano spesso insufficienti se non inesistenti, causando fessurazioni e cedimenti strutturali. Insieme agli interventi di consolidamento, adeguamento e/o realizzazione delle fondazioni, sarà necessario intervenire per la ricucitura di eventuali lesioni murarie causate dalle carenze delle strutture di fondazione. Gli interventi dovranno essere studiati caso per caso considerando che tra le casistiche più diffuse vi è il cedimento e "*il fuori piombo*" delle murature verso l'esterno causato dalla rotazione della fondazione sul proprio asse e il cedimento e le lesioni causate dalle spinte dell'orditura del tetto sulle pareti perimetrali portanti.

10.5 - Elementi di finitura di facciata - aperture

Negli edifici storici il numero e dimensione delle aperture, ovvero delle "*bucature*" sono essi stessi un valore costitutivo dell'edificio. Non è mai concessa la modifica delle "*bucature*" originarie per motivi di carattere estetico. Sempre per quanto riguarda gli edifici storici, le norme igienico-sanitarie, in particolar modo il rapporto di 1/8 tra superficie del vano e superficie finestrata, può essere derogato anche se ciò porta a profonde modifiche dell'assetto originario.

L'apertura su ambienti ciechi è ammessa solo in casi eccezionali dopo l'effettiva valutazione e confronto tra lo stato di fatto e di progetto e le aperture devono essere, in ogni caso, proporzionalmente coerenti con l'architettura originaria. In tale contesto una strada percorribile è quella di creare nuove aperture su ambienti ciechi nei prospetti collocati verso le aree interne invece che nei prospetti sulla strada pubblica che vanno sempre salvaguardati nella loro struttura e conformazione originaria.

L'allineamento delle aperture negli edifici storici non risponde sempre a esigenze distributive e funzionali, in quanto tali edifici sono nati con altre logiche, standard e criteri estetici. Le eventuali nuove finestre e aperture sui prospetti esterni devono rispettare le forme e tipologie dimensionali delle apertura esistenti nonchè e, sopratutto, riproporre i materiali e la tipologia dei serramenti originari.

Non si deve quindi sottovalutare che l'apertura di una finestra, portafinestra, portone o altro, su un muro cieco che si affaccia sulla pubblica via, altera il paesaggio urbano.

Gli elementi di finitura della facciata sono illustrati con riferimento a:

- Serramenti esterni ed interni di finestre e porte-finestre;
- Porte, portoni e vetrine;
- Grate, ringhiere, cancelli, cancellate e ferri battuti.

Serramenti interni ed esterni

Nel caso di rifacimento dei serramenti, dovranno essere mantenute invariate le forme, la lavorazione e i materiali propri della tradizione costruttiva di Ploaghe, privilegiando scurini (scuretti) e persiane posti all'esterno del serramento ed uniformando gli stessi se di foggia e colori diversi.

La tipologia dell'infisso a scurini o persiane dovrà essere rigorosamente in legno e mai di altro materiale, così come le finestre prive di scurini e persiane.

È escluso l'uso di avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale. Non è consentito l'uso esterno di veneziane. Nel quadro di un restauro di facciata dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui, con conseguente sostituzione con infissi di forma tradizionale. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla salvaguardia della ferramenta degli infissi storici, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta che, quando non più riutilizzabili, dovranno essere sostituiti con altri similari a quelli esistenti.

La colorazione degli infissi dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata; è inoltre fatto obbligo che tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia abbiano la medesima tinta e tonalità. Tutte le aperture della facciata, ad eccezione del piano terra, dovranno presentare finestre omogenee, per forma e colorazione.
Sono sempre esclusi vetri a specchio e le suddivisioni delle luci del tipo "*all'inglese*".

Porte - Portoni - Vetrine - Serrande
Costituendo elemento essenziale dell'immagine degli edifici, gli interventi su porte, portoni e vetrine dei negozi dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti norme.
Costituisce pertanto obiettivo primario la salvaguardia di porte e portoni di legno esistenti. Nel caso di porte e portoni in legno ben conservati è consentita la sola manutenzione. In presenza di infissi di legno degradato, incongruo, di epoca recente, irrimediabilmente danneggiato, dovrà essere di norma prevista la sua sostituzione con un infisso esclusivamente in legno.
Fermo restando il concetto dell'integrazione cromatica con l'intera facciata, la colorazione di porte e portoni dovrà essere preferibilmente in legno naturale o verniciato, con tonalità di colore comprese nella gamma del marrone. La suddetta prescrizione non è applicabile ai portoncini in ferro, che dovranno avere una colorazione come quella dei ferri battuti.
In ogni caso, in presenza di interventi di restauro di facciata dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati recentemente in alluminio anodizzato e quant'altro incongruo per forma, materiale e colore rispetto al complesso dell'edificio o in contrasto con le presenti norme.
Nel caso di attività commerciali e/o espositive è possibile l'installazione di infissi, per il sostegno delle vetrate di chiusura, anche in ferro, in profilati di alluminio elettrocolorato o in PVC purché appartenente alla seguente gamma cromatica :

- Verdone;
- Grigio;
- Marrone testa di moro.

Il colore dovrà essere esclusivamente opaco e diversificato nelle varie tonalità. Il colore bianco è sconsigliato anche se non vietato, in ogni caso tali colori devono armonizzarsi con quello della facciata. Le chiusure potranno essere realizzate con vetri di sicurezza o antisfondamento e sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni del tipo "*all'inglese*". Dovranno essere preliminarmente autorizzate dall'Ufficio Tecnico Comunale le soluzioni che prevedano vetri colorati, anche se sconsigliate.
Le serrande in lamiera zincata preesistenti dovranno essere trattate secondo le seguenti prescrizioni:

- Nel caso di serrande che risultano posizionate sul piano verticale della facciata, queste dovranno essere verniciate con colori uguali a quelli della facciata stessa in modo da rispettare l'aspetto unitario del prospetto. Se lo spazio lo consente, è preferibile e

consigliata la sostituzione delle suddette serrande con portelloni in legno o con serrande basculanti anch'esse in legno.

- Nel caso di serrande che stanno sul filo della recinzione esterna a protezione di un edificio arretrato rispetto ad essa, oltre a prevederne la sostituzione con portelloni e basculanti in legno, è consigliata la verniciatura della serranda stessa, secondo un colore appartenente alla tonalità del grigio o del marrone, in modo da effettuare lo stacco con la tinteggiatura della recinzione.

Non è ammessa l'installazione di nuove serrande in lamiera zincata ed è imposta la sostituzione delle serrande avvolgibili esistenti in lamiera zincata alle finestre.

Grate - Roste - Ringhiere - Cancelli - Cancellate - Ferri battuti

Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata costituiscono fattore essenziale dell'immagine degli edifici e pertanto si dovrà rivolgere ad essi particolare attenzione con l'obiettivo della massima salvaguardia.

È fatto divieto di rimuovere grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, roste dei sopraluce e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, ecc., per i quali di norma è consentita la sola manutenzione, se non di epoca recente o incongrui. È prevista, in caso di documentato degrado, la sostituzione con elementi degli stessi materiali, forme, dimensioni e colori. La colorazione di questi elementi in ferro, dovrà essere di norma naturale e potrà prevedere solamente una verniciatura opaca di protezione.

10.6 - Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici vengono divisi in due categorie:

- pubblici;
- privati.

Per impianti tecnologici pubblici si intendono i cavi relativi alla rete elettrica e telefonica e le tubazioni della rete dell'acqua e del gas.

Per impianti tecnologici privati si intendono i campanelli, i citofoni, i videocitofoni, le cassette postali, gli impianti di condizionamento e quant'altro di utilità privata, comprese le antenne televisive, i pannelli solari e le pompe di calore.

Cavi elettrici - Fili telefonici - Tubazioni del gas e dell'acqua

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

I criteri guida a cui attenersi dovranno essere i seguenti:

- Calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie; per quanto possibile, le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;
- Percorsi orizzontali posti, di norma, sotto il manto di copertura, immediatamente al di sotto del canale di gronda; è comunque ammesso che, nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, i cavi possano correre nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia;
- Realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.

I contatori che devono trovare alloggiamento in facciata devono essere situati in una apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le norme di seguito indicate:

- gli sportelli dovranno essere di norma in ghisa, ferro o acciaio zincato, del colore naturale o del colore della facciata;
- su facciate intonacate si ammettono sportelli in materiale plastico a filo di facciata, con colore identico a quello di facciata e poi tinteggiati.

Le condutture dell'acqua non possono essere posizionate a vista in facciata; il contatore principale deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio, se ciò non fosse possibile, è consentito l'installazione in facciata in una apposita nicchia ordinatamente allineata con quella del gas e opportunamente occultata da una chiusura, a filo facciata, secondo le norme su indicate, dipinta dello stesso colore della facciata o della zoccolatura a seconda della posizione.

Impianti tecnologici privati

Tutte le installazioni di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico della facciata.

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta, ma non sugli stipiti lapidei.

Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna sistemazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici. Non sono ammesse pulsantiere multiple, pertanto, nel caso di presenza di più appartamenti, i campanelli dovranno essere ordinati in una unica pulsantiera.

Queste apparecchiature per la comunicazione, che non devono essere collocate a rilievo, ma unicamente a filo, esclusa la copertura lievemente aggettante nel caso di posizionamento in facciata, dovranno essere realizzate con materiali consoni ad un'immagine dignitosa della città storica, per questo è sconsigliata l'installazione di apparecchiature in alluminio o di altri materiali dissonanti.

È consigliabile l'uso dell'ottone e materiali plastici della colorazione degli infissi, mentre è raccomandato il mantenimento e restauro delle pulsantiere storiche esistenti.

La cassetta postale, nel caso di edifici unifamiliari o bifamiliari, può essere collocata nel portone di ingresso, ma non in rilievo. Possono anche trovare collocazione a fianco del portone e, ordinatamente posizionate, sotto le apparecchiature dei campanelli. La buca può essere riparata da una chiusura a ribalta.
La colorazione delle cassette postali deve essere in sintonia con il colore della facciata e devono essere di forma semplice. Sono infatti vietate tutte le tipologie articolate che rimandano a tradizioni e culture lontane, in particolare quella inglese.
È infine vietata l'installazione di gruppi di refrigeramento e qualunque altro impianto tecnologico in facciata o sui balconi. La presenza delle suddette attrezzature è ammessa in posizione esterna quando si dimostri l'impossibilità di soluzioni alternative e solo nel caso che esse siano mimetizzate, quando l'immagine storica lo permetta, nei portoni, nelle finestre e nelle vetrine o in nicchie create appositamente; in ogni caso l'ingombro dell'apparecchiatura dovrà essere collocato all'interno e non all'esterno.
Sono altresì vietate sulla facciata prospiciente la pubblica via, prese d'aria per i camini o caldaie, nonché fori per l'esalazione dei fumi e i fili della rete televisiva.

10.7 - Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale

L'insieme degli oggetti legati allo svolgimento delle attività commerciali costituisce elemento fondamentale per la riqualificazione dell'immagine urbana. La loro organizzazione deve perciò rientrare nel progetto di restauro del fronte edilizio prospiciente la pubblica via.
Nel caso che l'intervento contempli la sola sistemazione dei seguenti elementi :

- insegne;
- targhe;
- tende frangisole;
- illuminazione privata a servizio dei negozi;
- contenitori distributivi ed espositivi.

L'intervento dovrà avere come quadro di riferimento l'assetto globale della facciata in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio.
Per ambiti urbani unitari, rappresentati da piazze, slarghi o porzioni di vie, comunque da parti urbanistiche morfologicamente omogenee, si tenderà a privilegiare interventi che affrontino in modo coordinato la progettazione e la sistemazione degli elementi di arredo, particolarmente connessi all'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale.
Questi progetti potranno essere d'iniziativa pubblica o privata, in questo caso promossi da associazioni o gruppi di esercenti o società.

Insegne

Gli interventi di sistemazione degli elementi legati a funzioni commerciali devono avere come quadro di riferimento globale l'assetto dell'intera facciata in cui essi si inseriscono, nel rispetto

delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile. Il trattamento dei piani terra adibiti ad attività commerciale deve essere parte integrante dell'immagine dell'edificio e deve quindi rispondere ai criteri di colorazione precedentemente detti. La parte espositiva del negozio deve limitarsi solo al foro della vetrina.
Di norma l'insegna dovrà riportare solo il nome dell'esercizio in corretta ortografia ed eventuali simboli grafici senza l'aggiunta di scritte che pubblicizzano marche di prodotti in vendita e che nulla hanno a che fare con il nome della ditta titolare della licenza. L'insegna non deve essere mai in aggetto. Tale insegna dovrà essere sistemata nella zona superiore dei vani delle aperture destinate al locale commerciale e dovrà seguirne l'andamento.
Le lunette sovrapporta e le finestre munite di inferriata devono essere lasciate a vista e pertanto su di esse non potrà essere collocata alcun tipo di insegna. Sono altresì escluse le insegne fisse applicate sugli sguinci laterali delle aperture. Sono di norma vietate le insegne addossate al muro e, in maniera categorica, quelle affisse "*a bandiera*".
Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce indiretta, pertanto è vietato l'uso di luci intermittenti e a variazioni di colore.
Sono di norma escluse le insegne adesive sugli infissi di facciata. Sono subordinate a preventiva approvazione dall'Ufficio Tecnico Comunale le scritte su intonaco come qualsiasi pittura murale.

Targhe indicanti arti, mestieri e professioni

E' consentita la sistemazione di targhe in ottone indicanti arti, mestieri e professioni sull'esterno degli edifici ed all'interno (androni d'ingresso, corridoi ecc.).

Tende frangisole

L'apposizione di tende frangisole dovrà avere come quadro di riferimento globale l'assetto dell'intero edificio in cui essa si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile. Pertanto le tende frangisole potranno essere collocate, previa autorizzazione comunale, solamente al piano terra e a servizio esclusivo dei negozi prospicienti le piazze e le vie.
Le tende frangisole non dovranno in particolare nascondere gli elementi architettonici costituiti dalle cornici delle porte, portoni, vetrine ed eventualmente finestre e nemmeno i sopraluce costituiti da lunette in ferro battuto.
Potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile che non implichino appoggi e chiusure laterali. L'aggetto massimo consentito non può superare 120 cm dal filo di facciata. I lembi inferiori della tenda dovranno mantenersi ad almeno 250 cm dal suolo e non dovranno impedire il normale svolgimento del traffico veicolare.
Nel caso in cui il vano dell'apertura sia inferiore a 250 cm, sarà attentamente valutata la possibilità di posizionare la tenda esternamente alla cornice o sulla cornice lapidea.

Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale. La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata. Pertanto, nel caso di una domanda relativa all'installazione di una tenda per un singolo negozio, questa dovrà essere corredata da una dichiarazione da parte di tutti i proprietari o esercenti dei negozi del piano terra, di accettazione e di impegno a posizionarla anch'essi con le stesse forme, dimensioni e colore. Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio.
Per l'installazione di tende frangisole ai piani superiori, in appartamenti privati, vale la norma che essa è consentita ogni qualvolta si intendano coprire esclusivamente superfici a balcone o a terrazzo.
In questi casi la tenda non dovrà eccedere, sia in larghezza che in profondità, la superficie del balcone ed inoltre tutte le successive tende in tutti i balconi dell'edificio dovranno essere realizzate con le medesime forme e colorazioni; non sono assolutamente ammesse scritte o grafici di qualsiasi genere.
Anche in questi casi le colorazioni devono essere compatibili con l'assetto cromatico dell'intero edificio, inoltre la forma deve essere del tipo a braccio estensibile che non implichi appoggi a terra e chiusure laterali.

Contenitori espositivi e distributivi

Per contenitori espositivi si intendono le bacheche informative e le vetrinette dei negozi applicate a rilievo sulla facciata, anche se mobili. Per tali contenitori è vietata l'installazione ex novo, ad eccezione di quello informativo delle farmacie e di attività similari. Pertanto nel caso di restauro di facciata dovranno essere rimossi tutti quei contenitori e le vetrinette esistenti.
Le bacheche informative di Enti, Società, Partiti, Sindacati, Servizi pubblici, ecc., non potranno trovare posizionamento in facciata. Pertanto dovranno, nel caso di necessità di installazione, trovare alloggiamento all'interno della vetrina della sede.
L'Amministrazione, su sollecitazione di più Enti o Società, previa presentazione di un progetto unitario, potrà concedere l'installazione di bacheche informative, da posizionarsi, convenientemente raggruppate, in particolari luoghi del Centro Storico.
Per contenitori distributivi si intendono apparecchiature per la distribuzione di sigarette, caramelle, bancomat ecc. Per tali contenitori è vietata l'istallazione a rilievo sulla facciata.
Nel caso di esercizi commerciali non sarà consentita l'installazione, anche se mobile, di contenitori o di oggetti pubblicitari al di fuori della vetrina.

10.8 - Altri elementi architettonici

- Volte e archi;
- Balconi, architravi, coronamenti e altro.

Volte e archi

Le volte e gli archi facenti parte della struttura storica dell'edificio, devono essere sempre mantenuti e preservati; essi rivestono infatti una grande importanza storica e culturale.

E' sempre vietato sezionare i vani sottesi da volte, facendone perdere il carattere architettonico e spaziale, realizzare aperture in breccia, demolirne parti, rimuovere eventuali decorazioni.

In particolare va evidenziato che alcune volte e archi nati per essere intonacati, in caso di eliminazione dell'intonaco stesso per creare la "*faccia a vista*", perdono resistenza strutturale e in alcuni casi avviene un più rapido deterioramento del materiale costituente la volta e l'arco stesso.

E' quindi vietata la creazione di volte e archi a "*faccia a vista*" se diversamente previsti all'origine.

Balconi, architravi, coronamenti e altro

I balconi, gli architravi, i coronamenti e altro, sono sempre da considerarsi elementi caratterizzanti l'edificio, semprechè non siano stati aggiunti in epoche recenti e siano incongrui rispetto all'architettura dell'edificio stesso; essi vanno quindi tutelati laddove elemento storico e riproposti come elementi riqualificanti l'edificio.

La loro salvaguardia, ripristino e valorizzazione passa attraverso alcune linee guida che si possono così riassumere:

- mai demolire intonaci e lasciare a vista paramenti murari se questa non era la situazione originaria;
- mai realizzare cornici, decorazioni, bassorilievi o altro se non a seguito di una ricerca storico-documentale che ne giustifichi l'esatta riproposizione;
- mai modificare una casa tradizionale con elementi di finitura, aggetti, sporgenze e altro non tradizionali;
- mai utilizzare decorazioni e colorazioni difformi dall'immagine tradizionale;
- seguire sempre i criteri di semplicità e funzionalità che sono gli aspetti maggiormente caratterizzanti del centro storico.

ARTICOLO 11
AREE DI PERTINENZA

Alla creazione dell'immagine della città storica concorre la posizione dei corpi di fabbrica nei lotti e l'organizzazione dei lotti stessi all'interno degli isolati. L'organizzazione storica deve quindi essere tutelata e ispirare qualsiasi intervento di trasformazione e modifica.

I lotti di pertinenza alle unità edilizie, ovvero gli ambiti inedificati, dovranno essere liberi da strutture e superfetazioni recenti, precarie, dequalificanti e, ovviamente, non autorizzate, in modo tale da ricreare l'antico equilibrio tra spazi verdi, spazi pavimentati e sedime dei fabbricati.

La riqualificazione delle aree di pertinenza deve passare attraverso un attento studio atto a garantire l'adeguata permeabilità del suolo, garantendo al contempo l'adeguata protezione e

isolamento delle strutture murarie perimetrali e dei solai a livello del suolo e lo studio di adeguati sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque piovane.
Le recinzioni prospettanti su spazi pubblici, ivi comprese strade e piazze, dovranno essere mantenute in condizioni di decoro e, in caso di intervento, mantenere o riproporre l'assetto originario con l'uso dei materiali e delle tipologie tradizionali.

ARTICOLO 12
ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Le modifiche degli spazi interni degli edifici sono sempre ammessi per migliorare la funzionalità degli edifici stessi e per l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e per la creazione di moderni standard edilizi.
Tuttavia non è consentito procedere a radicali interventi di "*svuotamento*" degli edifici, ovvero a interventi finalizzati al mantenimento del solo involucro esterno dell'edificio stesso, eliminando tutte le divisioni interne e cancellando completamente l'originale significato culturale.
Altresì non sono consentiti, in quanto non sono da considerarsi interventi di restauro e conservazione, interventi atti a sostituire le strutture portanti in pietra degli edifici con strutture in cemento armato, acciaio, prefabbricate o altro, tantomeno strutture di copertura tradizionali in legno con coperture latero-cementizie o similari.
Le murature interne facenti parte della conformazione e distribuzione originaria dell'edificio, non sono sempre "*eliminabili*" anche se non svolgono funzione strutturale portante; esse sono da considerarsi elementi da preservare ovvero tasselli importanti della solidità strutturale dell'edificio nonchè memoria dell'assetto distributivo interno e quindi, quando è possibile, vanno mantenuti.

ARTICOLO 13
ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI STORICI A FUNZIONI NUOVE

Nel rispetto dei caratteri generali dell'edificio storico, è permesso l'adeguamento dell'edificio stesso a nuove funzioni. L'intervento dovrà sempre avvenire nel rispetto delle sue proporzioni e caratteristiche storiche e distributive, modificando il meno possibile l'impianto edilizio originario.
Qualora l'adeguamento dell'edificio storico alle norme di sicurezza, di igiene ecc., portasse allo snaturamento dell'edificio stesso, tale adeguamento andrebbe completamente riconsiderato.
La realizzazione di nuovi elementi o manufatti per l'adeguamento alle normative, quali impianti, scale di sicurezza, ascensori, volumi tecnici in genere ecc., dovrebbe avvenire preferibilmente all'interno degli edifici stessi con modalità improntata alla reversibilità dell'intervento. Se ciò non fosse possibile la realizzazione di tali opere andrebbe prevista nei prospetti secondari e/o nei cortili interni, in modo da limitare al massimo l'impatto visivo delle opere sulla pubblica via. La

realizzazione di ogni opera dovrà avvenire nel rispetto delle murature, decorazioni e finiture originarie.
Le facciate degli edifici storici non possono essere luogo di passaggio di impianti tecnologici, linee, cavi, tubazioni ecc. In tal senso l'Amministrazione comunale potrà approntare dei protocolli d'intesa con gli Enti gestori in modo che si possa intervenire omogeneamente sulla messa in sicurezza e schermatura degli impianti stessi. Si dovrà quindi prevedere il loro interramento e messa sottotraccia nelle murature, arrivando a non dover considerare le facciate degli edifici dei supporti per il passaggio degli impianti quali di energia elettrica, allarme, illuminazione pubblica e telefonia (cavi, cavidotti, centraline, scatole, contatori), gas e acqua (tubazioni, contatori).
Infine, il posizionamento delle unità esterne di condizionamento non deve essere dettato solo dal contenimento dei costi e dalla facilità di installazione, ma deve essere dettato dal mantenimento del decoro del fabbricato sopratutto per le quinte sulla pubblica via.

ARTICOLO 14
DECORO

Si fa obbligo ai proprietari, nell'esecuzione delle normali e necessarie operazioni di manutenzione delle facciate esistenti, di mantenere il necessario decoro civico delle costruzioni; in caso di inadempienza dei privati, il Sindaco potrà ordinare, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, l'esecuzione delle opere di manutenzione e restauro, addebitando l'importo delle spese ai proprietari. Tale facoltà potrà essere applicata anche per il completamento degli edifici nelle parti strutturali o di finitura.
Non potranno essere rinnovate o concesse ex-novo D.I.A., S.C.I.A., o permessi di costruire se non si sarà prima provveduto a completare e rifinire l'edificio nelle parti visibili dalla pubblica via mediante intonacatura, tinteggiatura, completamento infissi, recinzioni ecc.

ARTICOLO 15
RICOSTRUZIONE EDIFICI ALLO STATO DI RUDERE

L'appellativo di rudere da attribuire ad un edificio o alla sua parte restante, non è facile; tendenzialmente non è da considerarsi rudere un edificio privo del manto di copertura o del tetto, nel quale siano però presenti e riconoscibili le strutture murarie, sopratutto quelle perimetrali e portanti; in tal caso trattasi di edificio "*molto degradato*" al quale si può applicare un'azione di recupero e riqualificazione attraverso la sua ricostruzione che dovrà avvenire a seguito di una approfondita indagine storica sia documentale che fotografica.
E' altresì da considerarsi un rudere l'edificio quasi completamente demolito e/o crollato del quale sono visibili solo le tracce murarie e di fondazione ma per il quale non è percorribile la strada della sua ricostruzione ed il recupero dei paramenti murari. Un edificio siffatto è da considerarsi

"*perduto*" e nell'area che occupava originariamente si potrà prevedere la costruzione di un fabbricato ex novo.
Quindi, in linea di massima, un edificio con strutture fatiscenti ma parzialmente integre e riconoscibili, non è da considerarsi un rudere da sostituire con un nuovo volume, ma una struttura da "*reintegrare per parti la fabbrica originale*".
E' possibile la realizzazione ex novo di parte di un edificio crollato, rimosso e demolito, semprechè sia rispettato l'allineamento, lo spessore, l'altezza e l'assetto tipologico del contesto.
La ricostruzione di una nuova volumetria dove è ancora presente un edificio storico e ove siano ancora presenti le sue tracce, deve seguire attentamente il sedime del volume storico, anche a seguito di un accurato studio di documenti storici cartacei, fotografici e dei documenti catastali, mantenendo accuratamente gli stessi allineamenti e fili stradali in modo da non interrompere la continuità del tessuto edilizio. Il nuovo volume non dovrà alterare l'impianto viario e il tessuto originario.

ARTICOLO 16
FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE, RISPARMIO ENERGETICO

16.1 - Adeguamento energetico degli edifici

In caso di adeguamento energetico degli edifici in base al D.L. 192/2005 - *Attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia* - e s.m.i, per gli edifici che vorranno dotarsi di certificazione energetica o che vorranno adeguare le proprie caratteristiche energetiche ad un livello più elevato di comfort igro-termico-acustico, si dovranno seguire le seguenti prescrizioni:

a) Chiusure verticali: nel caso di paramento in pietra naturale e in tutti quei casi in sono presenti decorazioni di facciata che per ragioni di identità storica non possono essere rimosse o mascherate, si dovranno porre gli accorgimenti necessari per l'adeguamento energetico all'**interno** degli ambienti, mediante la messa in opera di rivestimenti coibenti e di isolamento acustico di adeguato spessore e da intonacare e tinteggiare, previa l'interposizione di pannelli di legno o di fibre naturali; in tutti gli altri casi, ovvero quando l'elemento di chiusura verticale non possiede le caratteristiche di rilievo e gli intonaci non hanno importanza storica, l'intervento di miglioramento energetico potrà effettuarsi dall'**esterno** dell'edificio, mediante la realizzazione di un rivestimento cosiddetto a "*cappotto*", mediante l'utilizzo di materiali opportuni quali sughero o fibra di legno che andranno poi intonacati con miscele di calce di uso locale.
b) Chiusure orizzontali o coperture a falde: nel caso in cui si debba intervenire per risolvere problemi di degrado che comportino la sostituzione del manto di copertura, si potrà inserire l'elemento coibente all'interno del nuovo pacchetto di chiusura. Potranno essere utilizzati materiali di origine naturale quali la lana di pecora, legno, sughero, fibre vegetali di altra origine, opportunamente trattati se a contatto con l'esterno. In questi casi è

consigliato l'utilizzo di soluzioni per l'aerazione del sottomanto per un'efficace riduzione della temperatura sottotegola nel periodo estivo. Se l'intervento prevede la sostituzione dell'elemento di copertura, si dovrà intervenire all'interno del vano sottotetto.

c) Infissi: nel caso in cui si possano recuperare gli infissi, necessariamente in legno, dovranno essere inseriti dei vetri camera di adeguato spessore e si dovrà cercare la perfetta registrazione dell'infisso e, se possibile e non a vista, sarà consentito l'inserimento di guarnizioni isolanti, il tutto senza modificare gli elementi di pregio artistico e di decoro.

16.2 - Utilizzo di fonti di energia rinnovabile

Le energie rinnovabili quali sole, acqua e vento, necessitano per svolgere il loro compito, di elementi tecnologici di forte impatto ambientale e paesaggistico, un problema molto sentito soprattutto nel centro storico dove l'attenzione dovrà essere posta allo studio dell'integrazione architettonica con gli elementi costruttivi locali.

a) Energia fotovoltaica: gli elementi per la trasformazione dell'energia solare in energia elettrica possono essere di diverso tipo; il più diffuso è il pannello fotovoltaico. La sua installazione è però di difficile integrazione architettonica e se ne consiglia e prescrive la messa in opera solo nei casi in cui possa essere completamente celato alla vista dalla pubblica via. Più idonee allo scopo sono sicuramente le tegole fotovoltaiche che si inseriscono bene nel contesto architettonico del manto di copertura, a condizione di progettare in maniera congiunta la scelta dell'impianto fotovoltaico con l'elemento coppo o tegole da utilizzare nella eventuale restante parte della copertura. Va precisato che l'elemento fotovoltaico in pannelli film flessibili o in tegola, risente dell'inclinazione verticale e orizzontale. Sono da preferirsi le esposizioni a sud, sono tollerate inclinazioni sull'orizzontale fino a +/- 45° e verticali vicine a 30°.

b) Energia solare termica: sono gli elementi per la conversione dell'energia solare in calore per la distribuzione e utilizzo di acqua sanitaria. I pannelli utilizzati sono rigidi e di dimensioni standard e quindi meno indicati di quelli usati per il fotovoltaico; la loro installazione è quindi consentita solo nei casi in cui l'impatto visivo sia fortemente attenuato se non annullato da elementi architettonici che possano schermarli. L'installazione ideale per tali elementi è di 45° sulla verticale ma l'installazione su coperture a falde inclinate dovrà avvenire necessariamente con l'inclinazione della copertura stessa per limitare al massimo l'impatto visivo.

16.3 - Raccolta e utilizzo delle acque meteoriche

Ove possibile, soprattutto negli edifici con cortile, è possibile realizzare delle cisterne interrate per la raccolta delle acque meteoriche. Esse, opportunamente filtrate ed eliminate le acque di prima pioggia, potranno essere utilizzate per gli usi secondari dell'edificio, quali l'uso di elettrodomestici (lavatrici e lavastoviglie), per gli scarichi, per l'irrigazione di giardini, orti ecc. In questi casi l'edificio

dovrà dotarsi di una linea idrica aggiuntiva, scollegabile dalla rete principale, che collegherà, all'occorrenza, la cisterna con gli apparecchi di utilizzazione.

16.4 - Il camino : da focolare domestico a centrale termica

I caminetti domestici presenti in quasi tutte le abitazioni del centro storico di Ploaghe, possono essere sfruttati anche per il fabbisogno termico dei locali. E' sufficiente predisporre una batteria di scambio termico all'interno del camino che possa produrre acqua calda sanitaria per il fabbisogno termico invernale con il sistema dei termosifoni tradizionali, ventilconvettori, piastre radianti, riscaldamento a parete o a pavimento. L'acqua calda verrà irradiata agli apparecchi mediante tubazioni sottotraccia in rame opportunamente coibentate.

ARTICOLO 17
DISCIPLINA DEGLI SPAZI PUBBLICI - VISUALI

Lo spazio pubblico per definizione è il luogo fisico o virtuale destinato ad uso collettivo ove chiunque è libero di circolare; spazio pubblico possiamo quindi considerare tutti gli spazi ove è previsto il passaggio, la sosta, l'incontro quindi strade, piazze, slarghi, sagrati, cortili degli edifici pubblici e altro, nonchè edifici pubblici quali municipi, scuole, biblioteche e altro mentre, verde pubblico è così chiamato un parco, un giardino, un prato ma anche un'aiuola, tutti liberamente accessibili ed usufruibili dalla comunità.
Lo spazio pubblico può essere completamente o solo parzialmente fruibile, in taluni casi anche non accessibile e fruibile; ogni spazio pubblico è sottoposto a specifiche condizioni d'uso.
La disciplina degli spazi pubblici comprende:

- La rete viaria storica;
- I criteri per la riqualificazione e manutenzione degli spazi pubblici;
- Le pavimentazioni nei centri storici;
- Gli arredi urbani, segnaletica e pubblicità;
- Il verde urbano;
- L'illuminazione pubblica;
- Gli impianti tecnologici e di distribuzione pubblica;
- Superamento delle barriere architettoniche.

17.1 - La rete viaria storica

La rete viaria in Sardegna, ad esclusione dei grandi e più importanti centri urbani, era, sino ai primi anni del XIX secolo, allo stato naturale salvo alcuni casi di pavimentazione in "*impedrau*" (pavimentazione realizzata in pietra locale su sottofondo di terra e sabbia) o in acciottolato. Nello stesso periodo nei grossi centri urbani iniziano a comparire nuovi tipi di pavimentazione quali per esempio i "*lastronati*" e si diffonde in tutta l'isola l'acciottolato con il cosidetto "*trottatoio*" in

lastronato ovvero due corsie parallele al centro della carreggiata acciottolata a distanza pari all'interasse delle ruote di un carro. E' solo nel XX secolo che si diffonde l'uso delle pavimentazioni stradali in materiale lapideo esteso a tutte le strade urbane.
La riproposizione fedele delle vecchie pavimentazioni storiche presuppone che venga accettato un grado di "*comodità*" non in linea o lontano dai moderni standard; infatti le pavimentazioni storiche erano caratterizzate da una notevole disomogeneità e difformità dettate sopratutto dal tipo di pietra e dalla perizia dei posatori.
La pietra utilizzata nei piccoli centri era esclusivamente quella locale mentre era frequente l'uso di pietra proveniente da altri territori nei grandi centri; ciò porta alla difficoltà attuale, nei luoghi ove si usava la pietra locale, a riproporre la stessa pavimentazione in quanto le vecchie cave sono state nel frattempo chiuse anche a causa del loro esaurimento.
Nel rifacimento delle pavimentazioni storiche è possibile stabilire le seguenti linee guida :

- ove vi è la presenza di pavimentazioni storiche esse vanno preservate e ripristinate cercando di ricondurle al loro assetto originario;
- la tipologia e la pezzatura degli elementi lapidei, va sempre mantenute e riproposta;
- le modalità di messa in opera, il tipo e spessore del sottofondo ecc., dovranno essere accuratamente studiati in base al tipo di terreno, alla sua portanza, al tipo di pietra da utilizzare, alla previsione e tipo del traffico che sicuramente è diverso da quello originario;
- le nuove pavimentazioni dovranno essere realizzate, per quanto possibile, in pietra locale e, in mancanza di essa, con materiale lapideo similare da reperirsi in cave presenti nei territori limitrofi o, in ogni caso, della Sardegna;
- è fatto divieto assoluto l'utilizzo di materiale lapideo proveniente da fuori del territorio regionale.

Il costruito storico della Sardegna ha subito nel tempo massicci interventi che hanno snaturato spesso la sua connotazione originaria. Quando si interviene sulla rete viaria storica per il suo recupero o manutenzione, o più in generale su uno spazio pubblico, è necessario procedere, in via preliminare, allo studio ed alla ricerca dei dati storici sul luogo, sulla sua evoluzione e trasformazione nel tempo.
I dati fondamentali per un adeguato e corretto intervento partono dallo studio delle carte catastali e delle cartografie al fine di determinare l'evoluzione planimetrica e riproporre, ove possibile, la sua "*forma storica*" e originaria.
Il recupero dovrà passare attraverso la riproposizione delle opere infrastrutturali originarie, intese quali arredo urbano, verde pubblico, pavimentazioni ecc., con l'utilizzo degli stessi materiali. La progettazione non potrà prescindere dall'acquisizione del materiale fotografico, grafico e documentale che permetterà l'accesso alle successive fasi successive di approvazione e realizzazione.

Ove un intervento su uno spazio pubblico viario dovesse prevedere scavi significativi e nei casi di interventi su aree molto ampie, sarà opportuno procedere alle indagini atte alla scoperta e conoscenza della stratificazione storica. Tali sudi preliminari potranno portare alla scoperta e rinvenimento di preesistenze o manufatti di notevole importanza per la valorizzazione e prestigio del centro storico e non solo.

17.2 - Criteri di intervento per la riqualificazione e manutenzione degli spazi pubblici

La forma e la dimensione degli spazi pubblici è un valore da conservare e tutelare; la loro conformazione attuale è la sintesi dell'evoluzione e modificazione unitamente alla proprietà privata. L'assetto urbanistico di un centro abitato è stato dettato spesso e, in forma più o meno profonda, da avvenimenti di carattere geologico e idrogeologico, quindi l'eliminazione indiscriminata di alcuni elementi dell'assetto urbanistico possono introdurre fattori di rischio.

Negli interventi di recupero e riqualificazione degli spazi pubblici è quindi fondamentale conoscerne la storia e l'evoluzione ed evitare il più possibile la reinterpretazione dello spazio mantenendo, ove e più possibile, inalterate le forme, pendenze, rapporti tra vuoto e costruito ecc., che sono la sintesi della storia dello spazio pubblico.

E' altresì importante prevedere degli interventi atti a riqualificare spazi trasformati impropriamente in epoche recenti con la riproposizione della loro conformazione originaria e, ove possibile, destinazione originaria.

17.3 - Le pavimentazioni nei centri storici

All'interno del centro storico, ad eccezione della viabilità principale, l'uso pedonale delle vie secondarie, dei vicoli e delle piazze, deve essere predominate rispetto all'uso carrabile, valorizzando e riqualificando tali spazi con pavimentazioni tradizionali del tipo posate a secco.

Lo spazio prettamente pedonale permette la riproposizione di tale tipologia di posa che si rivela molto conveniente in caso di rifacimento, manutenzione o adeguamento dei sottoservizi.

In tutto il centro storico sono sempre da sconsigliare i marciapiedi di qualunque tipo e dimensione, in quanto, tra l'altro, non presenti nella tipologia originaria; è bene preferire sempre la realizzazione di sezioni viarie uniche per l'abbattimento delle barriere architettoniche e per favorire e facilitare il deflusso delle acque meteoriche.

Le pavimentazioni storiche esistenti o rinvenute andranno ripristinate ed integrate, evitando la loro totale sostituzione.

Le nuove pavimentazioni dovranno riproporre la tipologia originaria e quella già esistente nel centro storico e i materiali dovranno provenire da cave locali o dei territori circostanti.

La nuova pavimentazione non deve limitarsi alla riproposizione del disegno originario, ma deve riproporre le qualità originarie, la forma e colore, la lavorazione della pietra, nonchè ove possibile la stessa modalità di messa in opera.

La posa della pavimentazione a secco è da privilegiare nelle aree pedonali o a scarso traffico veicolare leggero, essa garantisce, tra l'altro, la permeabilità del suolo; tuttavia è sempre

sconsigliata nelle aree carrabili ove si dovrà fare ricorso a sottofondi in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata e posa in opera del materiale lapideo con malta o sabbia e cemento con prevalenza di quest'ultimo. E' sempre da prevedersi un sistema interrato di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche, facendo in modo che i pozzetti di raccolta siano collocati ad una certa distanza dagli edifici, preferibilmente e ove possibile, al centro della carreggiata.
Seppur nel contesto della riproposizione delle pavimentazioni storiche, il taglio e la lavorazione del materiale lapideo devono essere improntate ad una funzionalità contemporanea. In determinati contesti, quali piazze, sagrati, cortili pubblici, l'intervento dovrà essere prevalentemente artigianale al fine di migliorare la qualità del prodotto e dell'opera stessa.
Sono sempre da evitare disegni eccessivamente elaborati e l'eccessiva ricerca di geometrie; l'uso di disegni complessi dovrà essere motivata da un'attenta e puntuale analisi storica, con l'utilizzo di disegni e fotografie, il tutto tenendo conto che costose e ricercate elaborazioni geometriche mal si inseriscono e adattano ai contesti urbani prevalentemente di carattere rurale impostati su architetture semplici.
Nei casi di restauro puntuale di antiche pavimentazioni, sarà necessario fare ricorso a lavorazioni esclusivamente artigianali per evitare il contrasto tra parti vecchie e ripristinate, fermorestando la ricerca imprescindibile di materiale lapideo similare.
Sarà opportuno prevedere sempre delle tessiture regolari e mai casuali e non prevedere mai materiali avulsi dalla tradizione locale quale può essere il cotto, marmi non locali e altro e, ovviamente, mai utilizzare materiale artificiale.
Nella scelta del tipo di pavimentazione, per quanto riguarda lo spessore e la dimensione delle lastre, si deve tenere conto della destinazione dello spazio pubblico; lo spessore delle lastre dovrà essere proporzionale all'intensità e tipo del traffico veicolare, sono in ogni caso sempre da escludere lastre di spessore sottile o di materiale fragile.
Per ogni pavimentazione, in base al tipo di pietra, alla dimensione delle lastre, al tipo e intensità del traffico, dovrà essere studiato e dimensionato l'opportuno sottofondo.

17.4 - Arredi urbani, segnaletica e pubblicità

L'arredo urbano deve essere limitato a pochi elementi e legato a funzioni specifiche più che a funzioni decorative, in linea con la storia dei centri storici della Sardegna.
Esso deve essere inteso come strumento atto a migliorare l'ambiente urbano; necessità imprescindibile è che si intervenga in modo integrato e uniforme su tutto il centro storico per quanto riguarda l'installazione di segnaletica, cartellonistica, fioriere, dissuasori e altro.
Ove presenti elementi di arredo urbano storici e riconducibili alla memoria storica, essi vanno preservati e, se necessario, restaurati e dovranno essere presi a modello per tutte le nuove collocazioni evitandone la sostituzione indiscriminata.
E' sconsigliato l'uso di elementi "*anacronistici*" quali per esempio panchine, lampioni, fioriere o altro non consoni ai nostri centri storici tantomeno alla loro memoria storica; al contempo non dovranno essere previsti elementi dal disegno troppo moderno anch'essi avulsi dal contesto.

Anche i materiali dovranno essere tipici della tradizione locale e si dovranno integrare armonicamente nel paesaggio; in ogni caso tutto dovrà essere concepito con i criteri della praticità, per esempio facendo in modo che la segnaletica e la toponomastica siano facilmente leggibili e comprensibili.
L'apposizione della segnaletica e dei manifesti murali deve avere come quadro di riferimento il massimo rispetto dell'immagine della città storica. Pertanto di norma è vietato l'alloggiamento direttamente in facciata, ad eccezione delle targhe toponomastiche e dei numeri civici. I vari segnali stradali e le bacheche per l'affissione devono essere sostenuti da pali infissi nel terreno ed accostati alla superficie della parete. Non è consentito che tali segnali o bacheche nascondano motivi decorativi, plastici o pittorici, né bassorilievi o apparati decorativi degli edifici.
L'Amministrazione Comunale potrà predisporre un progetto organico per la scelta dei luoghi, delle forme, dei materiali e dei colori di tutta la segnaletica, è pertanto vietata qualsiasi apposizione non gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale.
I criteri guida consigliati dalla presente normativa sono in primo luogo un conveniente raggruppamento e nel particolare:

- l'indicazione toponomastica sia realizzata in pietra locale (o in pannelli di ceramica);
- i numeri civici siano realizzati in tavolette di pietra locale (o in pannelli di ceramica) con le cifre incise e colorate di nero e posizionate a ridosso sulla facciata, ma non sugli stipiti, di norma sulla sinistra del portone di ingresso all'altezza dell'imbotte dell'architrave o della corda dell'arco;
- gli indicatori di monumenti e di servizi di pubblica utilità siano realizzati in un unico cartello, raggruppante le varie indicazioni ed avente la stessa larghezza delle targhe toponomastiche;
- la segnaletica stradale sia ridotta al minimo indispensabile, evitando doppioni e sovrapposizioni.

17.5 - Verde urbano

Il verde urbano, sia esso su aree pubbliche o private, va sempre tutelato e salvaguardato.
Negli interventi progettuali sugli spazi pubblici sarà necessario eseguire indagini storiche, sia fotografiche che documentali, per riproporre l'assetto originario laddove erano presenti aree sistemate a verde, anche se solo aiuole, piccoli giardinetti o filari di alberi, verificando l'evoluzione dello stato dei luoghi per comprendere i motivi o gli eventuali problemi insorti che hanno portato alla loro scomparsa, il tutto per studiare meglio il tipo di intervento da realizzare.
Gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici, potranno prevedere il nuovo inserimento di verde pubblico anche ove mai esistito, seguendo sempre le linee culturali e storiche del luogo, applicando però all'intervento i contenuti innovativi che la modernità ci offre.
L'impianto di prato erboso dovrà prevedere la semina di essenze di facile attecchimento, forte resistenza, specifiche per il tipo di suolo e per il microclima; stessi principi dovranno essere seguito

per l'impianto di nuove specie arboree o cespugliose, escludendo specie non autoctone, estranee all'habitat del luogo ed in contrasto o nocive nei confronti delle specie esistenti.

17.6 - Illuminazione pubblica

Lo studio e la progettazione dell'illuminazione pubblica, oltre che sull'armonico inserimento architettonico tipico dei centro storici, devono essere improntati sui concetti di riduzione dell'inquinamento luminoso e sul risparmio energetico in ottemperanza alla normativa regionale e nazionale.

Ogni progetto di illuminazione pubblica dovrà essere corredato da apposito studio illuminotecnico che contempli tutti gli aspetti necessari a creare una corretta progettazione considerando, in modo prioritario, che l'illuminazione, ovvero il tipo, colore e l'intensità luminosa, variano a seconda del luogo che si deve illuminare.

La progettazione di un impianto di illuminazione deve seguire le seguenti linee guida :

- la scelta dei corpi illuminanti e dei loro sostegni e componenti, deve attenersi ai criteri di massima qualità omologata che, seppur a fronte di una maggiore spesa iniziale, garantiscono maggiore durata nel tempo, maggiore resa e minore manutenzione;
- gli apparecchi illuminanti e i loro sostegni e componenti dovranno essere semplici ed essenziali, dovranno ricalcare la tipologia già presente nel centro storico in modo da non creare conflitto e contrasto;
- in ottemperanza alla normativa regionale e nazionale va posta particolare cura nello studio del posizionamento dei corpi illuminanti (distante e altezze da terra), sull'intensità luminosa e sull'inquinamento luminoso, evitando sempre gli effetti dell'abbagliamento luminoso;
- gli impianti dovranno essere progettati e realizzati ponendo particolare attenzione al risparmio energetico prevedendo l'uso di interruttori digitali modulari che consentono la variazione programmata dell'intensità luminosa e l'accensione e spegnimento degli apparecchi a giorni e orari prestabili;
- si dovrà tenere conto del colore della fonte di luce in base ai colori predominanti dell'area di installazione in modo di creare il corretto inserimento dell'impianto nel paesaggio.

17.7 - Impianti tecnologici e di distribuzione pubblica

Ogni intervento di recupero urbano deve contenere specifico studio delle infrastrutture e impianti ricadenti nell'area in una visione complessiva della rete infrastrutturale e impiantistica del centro abitato.

Dovrà essere posta particolare attenzione alle parti impiantistiche a vista, ovvero chiusini e griglie di pozzetti, contatori, centraline, quadri ecc., che dovranno avere il minore impatto visivo possibile

evitando assolutamente linee aeree e tubazioni a vista; tutti i componenti degli impianti, pubblici o privati, non dovranno, finchè possibile, trovare collocazione nello spazio pubblico.

17.8 - Superamento delle barriere architettoniche

Gli spazi pubblici, per definizione, devono essere accessibili e fruibili a tutti, con le sole limitazioni d'uso ad essi attribuiti.

L'accessibilità e la visibilità a chiunque del bene pubblico dovrà essere studiata e progettata con il criterio di minimizzarne l'impatto visivo e seguendo i criteri di reversibilità sopratutto quando si interviene su beni o edifici di valore storico.

Per quanto riguarda l'accesso agli edifici storici e di pregio, sarà bene prevedere delle strutture, quali per esempio rampe o servoscale, amovibili, leggere e scarsamente impattanti e, sopratutto ove ve ne sia la possibilità, in corrispondenza di ingressi secondari e non sulle facciate principali. La loro previsione e costruzione non dovrà in alcun modo modificare i prospetti irreversibilmente e modificare l'architettura dello spazio pubblico e dell'area circostante.

17.9 - Visuali da preservare e tutelare

Sono state individuate delle visuali paesaggistiche-naturalistiche e riportate nella tavola grafica n.15 "*Visuali paesaggistiche-naturalistiche da preservare e tutelare*".

Esse permettono di apprezzare significativi elementi di grande valore naturalistico ed antropico del centro storico e del paesaggio circostante.

Si tratta in particolare della piazza San Pietro, ovvero delle visuali della piazza dalle strade che vi convogliano e dalle quali sono visibili le chiese di San Pietro, del Rosario e Santa Croce unitamente agli edifici di grande valore storico-architettonico che si affacciano sulla piazza; delle visuali panoramiche dalla fine della via Salis verso la vallata sottostante con, sullo sfondo, i territori di Ardara, Mores e Siligo e, infine, la visuale da via Salis verso l'ex Convento di Sant'Antonio e dell'omonima chiesa adiacente.

Nessun intervento edilizio, di carattere permanente o temporaneo, potrà essere realizzato se comporta alterazione, modifica o schermatura delle visuali suddette.

ARTICOLO 18
REQUISITI DEI PROGETTI

Tutti i progetti edilizi dovranno comprendere gli elaborati necessari per una corretta ed esaustiva valutazione degli interventi richiesti, comprendendo quindi una dettagliata documentazione attestante lo stato di fatto, la presenza o meno di consistenze edilizie andate perdute che si intendono riproporre o sulle quali, se presenti, si intendo eseguire degli interventi di recupero o modifica ed infine una dettagliata e puntuale rappresentazione delle proposte progettuali.

Per tutti gli interventi è richiesto:

- stralcio dello strumento urbanistico vigente con l'individuazione precisa e puntuale dell'edificio oggetto dell'intervento;
- stralcio del rilievo aerofotogrammetrico con l'individuazione precisa e puntuale dell'edificio oggetto dell'intervento;
- estratto mappa catastale con l'individuazione dell'edificio oggetto dell'intervento;

Tutti gli elaborati dovranno essere firmati da un tecnico abilitato iscritto al relativo albo professionale e dal proprietario o dai proprietari e/o comunque dagli aventi diritto.
Oltre ad ulteriore eventuale documentazione prevista dal Regolamento Edilizio Comunale o da altre disposizioni legislative comunali o sovracomunali, ogni progetto dovrà comprendere, in triplice copia, la seguente documentazione, pena l'irricevibilità dell'istanza presentata.

1. I progetti relativi agli interventi edilizi di cui all'art.8, con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e salvo quanto prescritto per singole tipologie edilizie, dovranno avere carattere di esecutivo e dovranno contenere i seguenti elaborati:
    - piante, sezioni e prospetti in scala 1:50/ 1:100 dell'edificio e del lotto di pertinenza oggetto di intervento, in cui siano chiaramente individuati gli elementi edilizi costitutivi ed i relativi materiali, il tipo e l'ubicazione degli impianti con relativi allacci esterni, le destinazioni d'uso di tutti gli ambienti; tali elaborati dovranno essere quotati secondo norme UNI e corredati di chiare e leggibili didascalie per la valutazione di ogni aspetto dell'intervento;
    - relazione illustrativa dei principali aspetti e dati che caratterizzano lo stato di fatto, con particolare valutazione degli aspetti di degrado, delle eventuali emergenze, documentati da una idonea specifica documentazione fotografica di dettaglio e descrizione dettagliata degli interventi proposti nel progetto, delle tecniche costruttive che si intendono utilizzare, della natura dei materiali esistenti e di quegli che si intende utilizzare, il tutto per verificare la coerenza degli interventi previsti con i caratteri dell'edificio e del contesto;
    - adeguata documentazione fotografica a colori dei prospetti esterni, della copertura, di eventuali particolari architettonici o costruttivi presenti nella struttura, dell'interno se oggetto di intervento e quant'altro necessario per la valutazione di ogni aspetto dell'intervento;
    - simulazioni grafiche e/o fotografiche a colori, almeno del prospetto principale e dei prospetti che si affacciano sulla pubblica via, che riportino lo stato ante e post intervento e che siano esaustive dell'intervento proposto;
    - elaborati grafici in scala 1:50 / 1:100 (piante, sezioni, prospetti) in cui siano chiaramente riportati, in sovrapposizione allo stato di fatto, i nuovi interventi proposti, le demolizioni, le rimozioni, i nuovi muri, volumi ecc., con estensione delle indicazioni grafiche ad un contorno significativo dell'intervento nell'isolato; tali elaborati

dovranno essere quotati secondo norme UNI e corredati di chiare e leggibili didascalie se necessarie per la valutazione di ogni aspetto dell'intervento;

- elaborati grafici in scala 1:50 / 1:100 in cui siano individuati i materiali da adoperare, le tecniche costruttive, gli impianti con i relativi allacci esterni, le nuove destinazioni d'uso, le sistemazioni delle aree non edificate, le recinzioni e quant'altro necessario per una chiara comprensione della propria proposta progettuale; tali elaborati dovranno essere quotati secondo norme UNI e corredati di chiare e leggibili didascalie se necessarie per la valutazione di ogni aspetto dell'intervento;
- dimostrazione analitica della consistenza edilizia dello stato di fatto e di progetto con chiara indicazione degli eventuali incrementi volumetrici, di superficie coperta, l'indicazione delle distanze dai confini, delle distanze tra pareti finestrate, il rapporto tra superfici finestrate e la superficie degli ambienti, il calcolo dei nuovi indici fondiari e territoriali e quant'altro necessario per la valutazione di ogni aspetto dell'intervento;
- documentazione attestante lo stato della proprietà e la presenza di eventuali vincoli di cui alle normative vigenti.

2. I progetti relativi alla manutenzione ordinaria, salvo quanto previsto per singole tipologie edilizie, dovranno contenere i seguenti elaborati:
   - relazione illustrativa dei principali aspetti e dati che caratterizzano lo stato di fatto, con particolare valutazione degli aspetti di degrado, documentati da una idonea specifica documentazione fotografica di dettaglio e descrizione dettagliata degli interventi proposti nel progetto, delle tecniche costruttive che si intendono utilizzare, della natura dei materiali esistenti e di quelli che si intende utilizzare, il tutto per verificare la coerenza degli interventi previsti con i caratteri dell'edificio e del contesto;
   - eventuali elaborati dello stato di fatto, da presentare, su richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale, qualora non fosse sufficientemente descrittiva la documentazione fotografica, riferiti alla parte di edificio sottoposto ad intervento di manutenzione ordinaria;
   - documentazione attestante lo stato della proprietà e la presenza di eventuali vincoli di cui alle normative vigenti.

3. I progetti relativi alla manutenzione straordinaria, salvo quanto previsto per singole tipologie edilizie, dovranno avere carattere esecutivo e dovranno contenere i seguenti elaborati:
   Rilievo dello stato di fatto composto da:
   - piante, sezioni e prospetti in scala 1:50 e/o 1:100 dell'edificio oggetto di intervento, in cui siano chiaramente individuati gli elementi edilizi costitutivi ed i relativi materiali, il tipo e l'ubicazione degli impianti con relativi allacci esterni, le destinazioni d'uso di tutti gli ambienti e spazi scoperti. Le piante, le sezioni ed i prospetti dovranno essere

corredati da apposita didascalia con descrizione delle parti dell'edificio da sottoporre a manutenzione, con l'indicazione dei materiali usati e particolari costruttivi di eventuali nuovi elementi architettonici da inserire; tali elaborati dovranno essere quotati secondo norme UNI;

- relazione illustrativa dei principali aspetti e dati che caratterizzano lo stato di fatto, con particolare valutazione degli aspetti di degrado, delle eventuali emergenze, documentati da una idonea specifica documentazione fotografica di dettaglio e descrizione dettagliata degli interventi proposti nel progetto, delle tecniche costruttive che si intendono utilizzare, della natura dei materiali esistenti e di quelli che si intende utilizzare, il tutto per verificare la coerenza degli interventi proposti con i caratteri dell'edificio e del contesto;
- adeguata documentazione fotografica a colori dei prospetti esterni, della copertura e di eventuali particolari architettonici e costruttivi, nonchè dell'interno se oggetto di intervento e quant'altro necessario per la valutazione di ogni aspetto dell'intervento;
- simulazioni grafiche e/o fotografiche a colori, almeno del prospetto principale e dei prospetti che si affacciano sulla pubblica via, che riportino lo stato ante e post intervento;
- documentazione attestante lo stato della proprietà e la presenza di eventuali vincoli di cui alle normative vigenti.

4. Gli elaborati grafici dovranno essere adeguatamente quotati, numerati progressivamente secondo uno schema logico, costituiti da fogli singoli non pinzati e piegati secondo moduli continui di cm 21.0x29,0. Le fotografie dovranno essere stampate direttamente da supporto informatico su fogli piegabili nello stesso formato degli elaborati grafici o in formati A4 e/o A3 pinzati e/o rilegati e dovranno contenere una didascalia per la chiara identificazione della veduta. Gli elaborati presentati in formati A4 e/o A3 pinzati e/o rilegati dovranno avere le pagine numerate progressivamente il cui numero dovrà essere indicato nella domanda di presentazione o lettera di accompagnamento (es. Relazione Generale di pagine 10) unitamente a tutti gli elaborati presentati numerati progressivamente.
5. Gli elaborati grafici, documentali, fotografici e quant'altro costituente il progetto dovrà essere fornito anche su supporto informatico (CD o DVD) in formato compatibile con i comuni programmi informatici e non protetto. L'Ufficio Tecnico Comunale potrà richiedere in qualsiasi momento al richiedente la trasformazione degli elaborati presentati nei formati compatibili con i propri sistemi operativi, sempre che essi siano di uso comune.

ARTICOLO 19
MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO : ISOLATI E UNITA' EDILIZIE (UE)

L'ambito del Centro Storico compreso nel perimetro del presente Piano Particolareggiato, è stato suddiviso in n.49 isolati, numerati progressivamente da 1 a 49; essi sono assunti come ambiti unitari a cui riferire le prescrizioni di dettaglio.
Detti isolati, derivanti dagli isolati del Piano Particolareggiato in vigore, corrispondono agli "*isolati urbani*"; all'interno di essi sono state individuare e numerate progressivamente per isolato, le Unità Edilizie (UE) costituite da una o più unità immobiliari omogenee con analoghe caratteristiche tipologiche, morfologiche, costruttive. Sono stati individuati come UE anche i fabbricati costituiti da più corpi fabbrica riconducibili agli stessi proprietari e a servizio reciproco. Per ogni UE è stata redatta un'apposita scheda contenente:

- denominazione UE e fotografia del prospetto principale
- stralcio planimetrico dell'isolato
- note sullo stato attuale della UE e delle possibilità di intervento
- dati planivolumetrici
- interventi consentiti
- originalità dell'edificio
- stato di conservazione
- epoca di costruzione
- numero dei piani
- destinazione d'uso P.T. e piani superiori
- caratteristiche e stato della struttura e delle finiture
- tipologia attuale e di progetto
- indicazione se trattasi di edificio di pregio
- interventi realizzabili con relativo elenco.

L'Ufficio Tecnico Comunale avrà la facoltà, in sede di richiesta di un qualsivoglia titolo abitativo, di richiedere che la progettazione edilizia sia estesa a più UE contigue.

ARTICOLO 20
DISPOSIZIONI FINALI

Le presenti Norme di Attuazione devono intendersi, sempre, nel rispetto dei diritti dei terzi (in particolar modo quando si tratti di costruzioni in aderenza sul confine o di unità edilizie contigue con pertinenze comuni) e delle disposizioni assunte in materia dal Codice di Procedura Civile.

ARTICOLO 21
NORME TRANSITORIE

Le unità immobiliari comprese all'interno della perimetrazione del presente Piano Particolareggiato, oggetto di opere già autorizzate secondo le disposizioni del Piano Particolareggiato in vigore e prima dell'adozione del presente piano, dovranno essere completate secondo quanto prescritto dalla stessa autorizzazione rilasciata.

Qualora all'autorizzazione venga richiesta variante, sia in corso d'opera, che ad ultimazione avvenuta, la stessa dovrà adeguarsi alla nuova normativa vigente in seguito all'approvazione del presente piano.

Fino all'adozione ed entrata in vigore del presente Piano Particolareggiato del centro storico, per gli interventi edilizi si applica la vecchia normativa, semprechè l'inizio dei lavori avvenga entro un anno dal rilascio del titolo autorizzativo.

INDICE

Articolo 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO - AMBITO DI APPLICAZIONE

Articolo 2 - DELIMITAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO - VALIDITA' DEL REGOLAMENTO - DIMENSIONAMENTO

Articolo 3 - OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Articolo 4 - CARTOGRAFIA E RILIEVI

Articolo 5 - MODALITA' DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E AREE LIBERE

Articolo 6 - ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO - DEROGHE

Articolo 7 - DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI

Articolo 8 - MISURE DI SALVAGUARDIA E UTILIZZAZIONE - CATEGORIE D'INTERVENTO
- 8.1 - Manutenzione ordinaria. M.O.
- 8.2 - Manutenzione straordinaria. M.S.
- 8.3 - Restauro e risanamento conservativo. RC
- 8.4 - Restauro scientifico. RS
- 8.5 - Ristrutturazione o riqualificazione edilizia senza incremento di cubatura. RE
- 8.6 - Ristrutturazione o riqualificazione edilizia con incremento di cubatura in adeguamento all'indice fondiario dell'isolato. RE1
- 8.7 - Ristrutturazione o riqualificazione edilizia con incremento di cubatura per la sopraelevazione al fine dell'allineamento del profilo regolatore. RE2
- 8.8 - Nuova edificazione. NE
- 8.9 - Collocazione impianti tecnologici e di produzione energetica da fonte rinnovabile
- 8.10 - Variazioni della destinazione d'uso

Articolo 9 - MODALITA' DI INTERVENTO

Articolo 10 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL RESTAURO E LA RISTRUTTURAZIONE
- 10.1 - Aspetti generali
- 10.2 - Coperture e solai
- 10.3 - Logge
- 10.4 - Superfici di facciata - elementi di prospetto
- 10.5 - Elementi di finitura di facciata - aperture
- 10.6 - Impianti tecnologici
- 10.7 - Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale
- 10.8 - Altri elementi architettonici

Articolo 11 - AREE DI PERTINENZA

Articolo 12 - ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Articolo 13 - ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI STORICI A FUNZIONI NUOVE

Articolo 14 - DECORO

Articolo 15 - RICOSTRUZIONE EDIFICI ALLO STATO DI RUDERE

Articolo 16 - FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE, RISPARMIO ENERGETICO
16.1 - Adeguamento energetico degli edifici
16.2 - Utilizzo di fonti di energia rinnovabile
16.3 - Raccolta e utilizzo delle acque meteoriche
16.4 - Il camino: da focolare domestico a centrale termica

Articolo 17 - DISCIPLINA DEGLI SPAZI PUBBLICI
17.1 - La rete viaria storica
17.2 - Criteri di intervento per la riqualificazione e manutenzione degli spazi pubblici
17.3 - Le pavimentazioni nei centri storici
17.4 - Arredi urbani, segnaletica e pubblicità
17.5 - Verde urbano
17.6 - Illuminazione pubblica
17.7 - Impianti tecnologici e di distribuzione pubblica
17.8 - Superamento delle barriere architettoniche
17.9 - Visuali da preservare e tutelare

Articolo 18 - REQUISITI DEI PROGETTI

Articolo 19 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO : ISOLATI E UNITA' EDILIZIE (UE)

Articolo 20 - DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 21 - NORME TRANSITORIE