COMUNE DI PLOAGHE

Piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione di Ploaghe

sindaco

CARLO SOTGIU

responsabile unico del procedimento

ING. ANDREA PIREDDU

progettisti

FRANCESCO DETTORI	ARCHITETTO
FRANCESCO PODDIGHE	ARCHITETTO

collaboratori

FABRIZIO SERRA	DOTT. IN ARCHITETTURA
ROBERTA CANU	DOTT.SSA IN PIANIFICAZIONE URBANA
MARTINA ULERI	ARCHITETTO

B

ELABORATI TESTUALI

Norme tecniche di attuazione

19.04.2024

documento preliminare
progetto definitivo
adozione
approvazione definitiva

Sommario

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI 3

Art. 1 Finalità 3

Art. 2 Ambito di applicazione 3

Art. 3 Delimitazione del piano particolareggiato 4

Art. 4 Dimensionamento del piano particolareggiato 4

Art. 5 Elaborati del piano particolareggiato 5

Art. 6 Modalità di attuazione 8

TITOLO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI 10

Art. 7 Definizioni di indici e parametri 10

Art. 8 Norme edificatorie 12

Art. 9 Destinazioni d'uso 1 4

TITOLO III - MODALITÀ D'INTERVENTO 16

Art. 10 Categorie d'intervento e indici edificatori per la sottozona A1 ..... 16 Art. 11 Categorie d'intervento e indici edificatori per la sottozona B1 23

Art. 12 Aggregazioni e suddivisione di unità edilizie 30

Art. 13 Titoli abilitativi 3 0

TITOLO IV – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE 31

Art. 14 Elementi costitutivi della disciplina delle trasformszioni edilizie 31

Art. 15 Isolati e unità edilizie 3 1

Art. 16 Prescrizioni generali 32

Art. 17 Prescrizioni particolari per il restauro e la ristrutturazione: modalità operative sugli elementi costruttivi e architettonici ..... 35 Art. 18 Aree di pertinenza 49

Art. 19 Ricostruzione degli edifici allo stato di rudere 50

Art. 20 Codifica degli interventi nelle schede di p.p. 50

TITOLO V – NORMATIVA PRESTAZIONALE IN CAMPO ENERGETICO ED AMBIENTALE 52

Art. 21. Fonti rinnovabili e risparmio energetico 52

Art. 22 Disciplina degli spazi pubblici - visuali 54

TITOLO VI – NORME TRANSITORIE - DISPOSIZIONI FINALI 61

Art. 23 Requisiti dei progetti 6 1

Art. 24 Norme transitorie 6 1

Art. 25 Disposizioni finali 6 1

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 FINALITÀ

1. Il presente Piano Particolareggiato, (di seguito definito P.P.), redatto ai sensi della Legge n° 1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni ed integrazioni, secondo le direttive della Legge Urbanistica Regionale n° 45/89 e della L.R. 23 Aprile 2015 n. 8, ha come obiettivo il completamento del Piano Particolareggiato di Ploaghe, riguardante aree del territorio comunale costituite dalle matrici di sviluppo dei centri di antica e prima formazione e sarà sviluppato in conformità alle prescrizioni normative contenute nel Piano Paesaggistico Regionale (l. R. 25 novembre 2004, n° 8, artt. da 50 a 53). L'areale del PPCS è classificato nel vigente P.U.C. del Comune di Ploaghe in parte come zona A1 e in parte come zona B1.

ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il Piano Particolareggiato prevede per ciascun edificio e/o area ricadente all'interno del perimetro delle zone A1 e B1 gli interventi edilizi consentiti, dando inoltre tutte le indicazioni e i criteri operativi necessari per la realizzazione di quanto ammesso. In particolare si articola in prescrizioni ed indicazioni rivolte ad ordinare la materia di competenza, come segue:
   - Individua e perimetra le aree, gli edifici ed i complessi edilizi da sottoporre alla redazione di singoli interventi edilizi di iniziativa privata, fornisce indicazioni e prescrizioni per la loro redazione;
   - Individua gli edifici, i complessi edilizi e gli spazi aperti da sottoporre ad interventi edilizi di iniziativa pubblica, fornisce indicazioni e prescrizioni per la loro redazione; - Fornisce i criteri generali di applicazione delle categorie d'intervento;
   - Fornisce le norme e le prescrizioni esecutive per ogni categoria d'intervento;
   - Fornisce gli ingombri planimetrici e volumetrici;
   - Indica le destinazioni d'uso ammesse all'interno del centro di antica e prima formazione di Ploaghe e di riqualificazione dell'edificato e degli spazi aperti, tenendo conto delle linee programmatiche dell'Amministrazione Comunale ed in stretto coordinamento col P.U.C. e con i Piani di Settore del Comune di Ploaghe.
2. 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.

ART. 3 DELIMITAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

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 (U.E.) 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) e delle schede progettuali.

ART. 4 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

La superficie territoriale complessiva del Piano Particolareggiato è pari a m² 145.811,00 suddivisa tra sottozone A1 di m² 67.809,08 e le sottozone B1 di m² 78.002,53.

I dati relativi alla superficie fondiaria, alla volumetria attuale, agli incrementi volumetrici previsti dal PP, alla volumetria complessiva, agli indici fondiari di progetto (indici di isolato) per le sottozone A1 sono contenuti nella seguente tabella:

	Numero isolato	**Superficie fondiaria m²**	**Volume attuale m³**	**Incremento volumetrico M³**	**Volume totale m³**	**Indice Fondiario attuale m³/m²**	**Indice Fondiario di progetto m³/m²**
ISOLATI ZONA A	**50**	4.910,00	16.880,56	963,60	17.844,16	3,44	3,63
	51	370,64	2.356,35	202,42	2.558,77	6,36	6,90
	52	1.834,24	12.078,60	550,93	12.629,53	6,59	6,89
	53	2.140,00	8.720,40	604,62	9.325,02	4,07	4,36
	54	2.389,08	9.588,56	2.726,66	12.315,22	4,01	5,15
	55	2.991,97	12.568,90	1.313,73	13.882,63	4,20	4,64
	56	3.291,69	12.212,97	52,75	12.265,72	3,71	3,73
	57	1.989,77	4.355,34	832,54	5.187,87	2,19	2,61

	58	11.685,78	21.945,90	901,00	22.846,90	1,88	1,96
	59	3.162,06	12.882,80	1.773,77	14.656,57	4,07	4,64
	60	1.411,80	8.616,64	1.144,69	9.761,33	6,10	6,91
	61	545,66	2.694,08	413,61	3.107,69	4,94	5,70
	62	325,01	350,56	0,00	350,56	1,08	1,08
	63	1.322,78	7.954,38	1.426,69	9.381,07	6,01	7,09
	64	1.117,82	6.724,45	1.120,36	7.844,81	6,02	7,02
	65	1.903,86	9.131,36	1.423,02	10.554,38	4,80	5,54
	66	5.266,70	26.573,34	1.520,56	28.093,90	5,05	5,33
	67	4.380,30	19.115,94	3.046,29	22.162,22	4,36	5,06
	68	1.754,43	8.882,84	620,76	9.503,60	5,06	5,42
	69	2.070,72	9.092,54	2.504,27	11.596,80	4,39	5,60
	TOT	45 229,73	195 885,86	21 893,46	217 779,31		

Per quanto riguarda le sottozone B1, alle unita edilizie U.E. verrà applicato l'indice fondiario pari a 3.00 mc/mq, salvo diversa indicazione contenuta nella scheda dell'U.E.

	Numero isolato	**Superficie fondiaria m²**	**Volume attuale m³**	**Indice Fondiario attuale m³/m²**	**Indice Fondiario di progetto m³/m²**
ISOLATI ZONA B	**70**	927,00	3.234,81	3,49	3,00
	71	562,96	519,09	0,92	3,00
	72	2.736,22	5.800,95	2,12	3,00
	73	3.325,08	10.160,73	3,06	3,00
	74	2.335,52	7.151,03	3,06	3,00
	75	2.382,69	10.509,17	4,41	3,00
	76	9.778,08	23.577,27	2,41	3,00
	77	10.020,47	22.681,28	2,26	3,00
	78	4.286,26	11.554,89	2,70	3,00
	79	2.892,68	6.864,42	2,37	3,00
	80	12.198,69	26.156,58	2,14	3,00
	TOT	51.445,65	128.210,22		

ART. 5 ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1. Il PPCS delle zone A1 e B1 di Ploaghe è costituito dai seguenti elaborati:

COMUNE DI PLOAGHE

Piano Particolareggiato CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

TAVOLE				
Codice tavola			**Contenuto**	**scala**
Inquadramento territoriale				
	1		Quadro geografico e componenti del paesaggio	1:50000
	2		Funzioni e ruoli delle reti insediative	1:50000
	3		Foto Aerea	1:10000
Analisi di inquadramento urbano				
	4		Stralcio Piano Paesaggistico Regionale	1:10000
	5		Stralcio strumento di pianificazione vigente	1:5000
	6		Crescita per assi e poli urbani	1:5000
	7		Individuazione complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale	1:5000
Analisi del patrimonio edilizio				
	8		Planimetria Nuovo Catasto Terreni	1:2000
	9		Unità edilizie	1:1000
	10		Epoca di costruzione	1:1000
	11		Consistenza edilizia	1:1000
	12		Destinazione d'uso prevalente al piano terra e ai piani superiori	1:1000
	13		Stato di conservazione	1:1000
	14		Geometria delle coperture	1:1000
	15		Indice di fabbricabilità fondiario	1:1000
Analisi spaziale e tavole di progetto degli isolati				
	16		Planimetria con zonizzazione delle categorie d'intervento	1:1000
			TAVOLE DEGLI ISOLATI	
			ISOLATI DI TIPO A	
	17		ISOLATO 50	1:500/1:200
	18		ISOLATO 51	1:500/1:200
	19		ISOLATO 52	1:500/1:200
	20		ISOLATO 53	1:500/1:200
	21		ISOLATO 54	1:500/1:200
	22		ISOLATO 55	1:500/1:200
	23		ISOLATO 56	1:500/1:200
	24		ISOLATO 57	1:500/1:200
	25		ISOLATO 58	1:500/1:200

	26		ISOLATO 59	1:500/1:200
	27		ISOLATO 60	1:500/1:200
	28		ISOLATO 61	1:500/1:200
	29		ISOLATO 62	1:500/1:200
	30		ISOLATO 63	1:500/1:200
	31		ISOLATO 64	1:500/1:200
	32		ISOLATO 65	1:500/1:200
	33		ISOLATO 66	1:500/1:200
	34		ISOLATO 67	1:500/1:200
	35		ISOLATO 68	1:500/1:200
	36		ISOLATO 69	1:500/1:200
			ISOLATI DI TIPO B	
	37		ISOLATO 70	1:500/1:200
	38		ISOLATO 71	1:500/1:200
	39		ISOLATO 72	1:500/1:200
	40		ISOLATO 73	1:500/1:200
	41		ISOLATO 74	1:500/1:200
	42		ISOLATO 75	1:500/1:200
	43		ISOLATO 76	1:500/1:200
	44		ISOLATO 77	1:500/1:200
	45		ISOLATO 78	1:500/1:200
	46		ISOLATO 79	1:500/1:200
	47		ISOLATO 80	1:500/1:200
SCHEDE DI PROGETTO DELLE UNITA' EDILIZIE				
			SCHEDE UNITA' EDILIZIE NEGLI ISOLATI DI TIPO A	n* unità edilizie
	48		ISOLATO 50	18
	49		ISOLATO 51	5
	50		ISOLATO 52	33
	51		ISOLATO 53	30
	52		ISOLATO 54	38
	53		ISOLATO 55	25
	54		ISOLATO 56	41
	55		ISOLATO 57	13

	56		ISOLATO 58	62
	57		ISOLATO 59	40
	58		ISOLATO 60	31
	59		ISOLATO 61	12
	60		ISOLATO 62	4
	61		ISOLATO 63	21
	62		ISOLATO 64	17
	63		ISOLATO 65	23
	64		ISOLATO 66	72
	65		ISOLATO 67	52
	66		ISOLATO 68	27
	67		ISOLATO 69	22
			TOTALE SCHEDE TIPO A	**586**
			SCHEDE UNITA' EDILIZIE NEGLI ISOLATI DI TIPO B	
	68		ISOLATO 70	10
	69		ISOLATO 71	1
	70		ISOLATO 72	7
	71		ISOLATO 73	25
	72		ISOLATO 74	12
	73		ISOLATO 75	20
	74		ISOLATO 76	35
	75		ISOLATO 77	34
	76		ISOLATO 78	15
	77		ISOLATO 79	13
	78		ISOLATO 80	40
			TOTALE SCHEDE TIPO B	**212**
			TOTALE COMPLESSIVO SCHEDE TIPO A + B	**798**
Tavole di progetto degli spazi pubblici				
	79		Caratteristiche degli spazi pubblici	1:1000
Elaborati testuali				
	A		Relazione Generale	
	B		Norme tecniche di attuazione	
	C		Abaco elementi costruttivi e architettonici	

	D		Quadro Finanziario	
	E		Studio di compatibilità geologico-geotecnica (per frana) ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle N.A. del PAI	
	F		Studio di compatibilità idraulica (per piena) ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle N.A. del PAI	
	G		Elenco elaborati	

ART. 6 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Il P.P. si attua con singoli titoli abilitativi – in conformità alle leggi ed al Regolamento Edilizio vigenti, per tutti gli interventi ricadenti all'interno della zona di applicazione del medesimo – tramite:
    a) intervento diretto da parte degli aventi titolo su singole unità immobiliari, consorzi volontari estesi a più unità immobiliari, comparti edificatori;
    b) intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti aventi titolo ai sensi della legislazione vigente;
    c) intervento pubblico o privato attraverso Piani di Recupero o attraverso Programmi integrati del Centro Storico;
2. I soggetti legittimati che intendano eseguire opere di trasformazione edilizia o urbanistica nell'ambito di applicazione delle presenti norme devono richiedere ed ottenere il rilascio dei titoli abilitativi prescritti. Ai sensi degli artt. 146 e 159 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 gli interventi riguardanti immobili o aree ricadenti all'interno del centro di prima e antica formazione devono altresì conseguire l'autorizzazione paesaggistica rilasciata dagli uffici competenti.
3. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico/edilizio. I proprietari, i possessori o i detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree ricadenti nell'ambito di validità del Piano non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione. I soggetti predetti hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione. La documentazione a corredo del progetto è preordinata alla verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato. Tutti gli interventi sono assoggettati a provvedimento abilitativo espresso e non godono dell'applicabilità del silenzio-assenso.
4. L'Amministrazione comunale provvede all'attuazione degli interventi di propria competenza previsti dal Piano Particolareggiato, in particolare nei casi seguenti:
    a) pavimentazione e arredo delle strade e delle piazze;

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

TITOLO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 7 DEFINIZIONI DI INDICI E PARAMETRI

1. Superficie lotto

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

1.2. La superficie del lotto si ottiene dall'area totale della proprietà detratte:

a) le porzioni che per vincoli del presente P.P. o derivanti da ulteriori disposizioni legislative sono sottratte all'utilizzo edificatorio in quanto destinate a viabilità, spazi pubblici, attrezzature o servizi di pubblico interesse, verde pubblico, verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale;

b) le porzioni che ricadono all'interno di altre zone urbanistiche del PUC (zona B, zona C, etc.)

c) le porzioni la cui potenzialità edificatoria sia stata ceduta a proprietà o lotti confinanti.

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

1.4. Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti e nelle aree destinate a corredo degli edifici non potranno essere realizzate costruzioni, anche nel caso che i medesimi spazi venissero alienati ed uniti a lotti contigui. L'inedificabilità di queste aree permane anche nel caso di variazione degli indici di edificabilità fondiaria. E' fatta salva l'edificabilità delle pertinenze e dei vani tecnici come disciplinati dal successivo art. 16 purché non siano realizzati su superfici destinate a soddisfare la quota minima di parcheggi prevista dalle leggi vigenti. Sono altresì fatte salve prescrizioni contenute nelle schede di Piano delle singole unità edilizie e che disciplinano diversamente da quanto sopra l'edificabilità dell'area.

2. Superficie fondiaria (SF)

2.1. E' la porzione di superficie territoriale destinata all'edificazione, al netto delle aree dedicate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e della viabilità. A tale superficie si applica l'indice di edificabilità fondiaria (IF). La (SF) è espressa in mq.

3. Volumetria (V)

3.1. E' la somma dei volumi di tutti gli spazi edificati computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano naturale di campagna sul prospetto a monte.

4. Indice di edificabilità fondiario (IF)

4.1. L'indice di edificabilità fondiario o indice fondiario (IF) viene espresso in mc/mq ed è uguale al rapporto tra Volume (V) e superficie fondiaria (SF) e pertanto IF = V/SF.

1.1. L'indice di edificabilità fondiario è previsto per l'edificazione nei singoli lotti in occasione di intervento edilizio con titolo abilitativo diretto.

5. Indice di insediamento o indice insediativo residenziale

2.1. L'indice di insediamento o indice insediativo residenziale è il parametro che esprime il quantitativo di volume, convenzionalmente attribuito dagli strumenti urbanistici, nel rispetto dei parametri minimi di riferimento stabiliti dalle norme regionali e statali operanti in Sardegna, a ciascun abitante insediabile.

2.2. Il numero complessivo di abitanti potenzialmente insediabili in uno specifico ambito territoriale, calcolato in applicazione dell'indice di insediamento, costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle dotazioni territoriali.

6. Unità edilizia

1.1. Edificio o insieme di edifici, avente caratteristiche autonome e unitarie sotto il profilo tipologico, statico, funzionale e architettonico. Fanno parte dell'unità edilizia anche i relativi spazi privati di pertinenza, quali passaggi pedonali e veicolari, parcheggi e verde.

7. Area di pertinenza di una costruzione

1.1. Parte di superficie fondiaria vincolata all'unità edilizia o all'edificio, nell'ambito del titolo abilitativo con cui è stata realizzata o legittimata, ai fini del rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria. Le aree di pertinenza così costituite, sono intese in senso strettamente urbanistico e prescindono da ogni considerazione inerente la proprietà. Le particelle catastali individuate nel titolo abilitativo (di cui fa parte integrante il progetto) si intendono vincolate come pertinenze inscindibili dalla costruzione autorizzata, e devono essere trascritte come tali nei registri immobiliari. L'entrata in vigore di una normativa urbanistica che consenta un indice di edificabilità fondiaria più elevato, comporta la liberalizzazione del vincolo a pertinenza urbanistica delle aree già vincolate, eccedenti quelle necessarie per il rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria.

8. Potenzialità edificatoria

1.1. Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, dei parametri urbanistico – edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quella data area dagli strumenti urbanistici e da altre norme incidenti sull'attività edificatoria.

9. Superficie coperta (SC)

1.1. È la parte di superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio stesso, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti. La misurazione deve essere effettuata tenendo conto della massima proiezione della costruzione al filo esterno, con l'esclusione dei balconi, delle pensiline a sbalzo o elementi consimili, degli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali, degli sporti di gronda, delle scale esterne all'involucro edilizio ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali, delle scale di sicurezza comunque configurate poste all'esterno dell'involucro edilizio purché adibite esclusivamente a tale funzione.

1.2. La superficie coperta di un piano è quella riferita ad un piano specifico di un edificio misurata con le stesse modalità come sopra definite.

10. Indice di copertura (IC)

1.1. L'indice di copertura IC esprime il rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF) e pertanto IC = SC/SF.

11. Superficie permeabile (SP)

1.1. E' la porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazioni, manufatti o costruzioni permanenti fuori terra o interrate, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere. La (SP) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massicciata, sabbia o terra alle seguenti condizioni:

a) che ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali manufatti o massetti in calcestruzzo;
b) che non costituiscano corsie di percorrenza o di manovra di autoveicoli o automezzi pesanti.

ART. 8 NORME EDIFICATORIE

1. Valori max ammissibili e discordanza tra allegati

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

1.2. I parametri edilizi riportati nelle schede edilizie e nelle Tavole di Piano sono da considerarsi come valori indicativi di riferimento utilizzati per il dimensionamento urbanistico del Piano

e per la formazione della normativa. I valori reali (comprovati da regolari atti catastali e/o da progetti approvati) a cui riferirsi per definire compiutamente il dimensionamento edilizio dell'intervento, in piena ed assoluta conformità alle presenti Norme ed alle prescrizioni delle schede edilizie, dovranno essere definiti all'atto della richiesta del titolo legittimante dal tecnico incaricato; il tecnico incaricato dovrà verificare la volumetria edificabile, la superficie copribile e gli ulteriori parametri edilizi comparandoli agli indici specificati nelle schede edilizie e nelle Tavole di Piano, in riferimento alla situazione regolarmente assentita desunta dalle pratiche edilizie depositate presso gli Uffici comunali. Relativamente alle unità immobiliari per le quali non sono conservati agli atti documenti attestanti lo stato edificatorio autorizzato fa fede la situazione rappresentata negli elaborati grafici di Piano e nella scheda relativa.

1.3. 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.

1.4. 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.

1.5. 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).

2. Abbattimento delle barriere architettoniche.

1.1. E' consentita l'installazione di impianti particolari (ascensori, servoscale etc.) per l'abbattimento delle barriere architettoniche. La soluzione tecnica prescelta dovrà essere

quella di minore impatto sulle strutture e dovrà essere concordata con l'Ufficio tecnico e debitamente autorizzata.

ART. 9 DESTINAZIONI D'USO

1. Il PP recepisce la direttiva che disciplina le caratteristiche e le modalità di gestione delle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti previste dall'articolo 11 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative), e successive modifiche ed integrazioni e, in attuazione dell'articolo 43, comma 2, della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11 (Disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia.
2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle singole unità edilizie, risultano essere:

a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza

- RES_01 Abitazioni;
- RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & breakfast, Residence, Domos, case e appartamenti per le vacanze (CAV));
- RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;

b) turistico-ricettive

- TR_01 Strutture ricettive alberghiere;
- TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, ostelli per la gioventù); c) artigianale e industriale
- AI_01 Attività produttive di beni compatibili con la residenza; d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
- DIR_01 Uffici in genere;
- DIR_02 Attività produttive di servizi;
- DIR_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;
- DIR_05 Strutture di culto;
- DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;
- DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
- DIR_09 Attrezzature e strutture per la mobilità;
- COMM_01 attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della legge regionale 18 maggio 2006, n. 5 (Disciplina generale delle attività commerciali), e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 300 mq);
- SS_01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc);

- SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali.

3. Le sopracitate attività compatibili sono ammesse purché:

a) non contrastino con la finalità di tutela degli immobili;

b) non risultino in alcun modo incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, emissioni, ecc.;

c) non determinino incrementi di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta che contrastino con la preminente funzione residenziale e con la tutela del tessuto urbanistico;

d) i seminterrati dovranno essere destinati a servizio della residenza (cantine) o a servizio delle attività non residenziali, in riferimento alle destinazioni ammesse per le singole unità edilizie;

e) le destinazioni d'uso in essere alla data di adozione del presente P.P. ed in contrasto con le previsioni della stessa potranno essere mantenute esclusivamente in assenza di interventi edilizi (ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria).

4. La disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso risponde alla normativa vigente in materia.

TITOLO III - MODALITÀ D'INTERVENTO

ART. 10 CATEGORIE D'INTERVENTO E INDICI EDIFICATORI PER LA SOTTOZONA A1

1. **Sottozone A1 all'interno del PPCS;** gli interventi previsti sulle aree e sugli edifici pubblici e privati ricompresi nella sottozona A1 all'interno del PPCS 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.

10.1 - **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.

10.2 - **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.

10.3 - **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.

10.4 - **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.

10.5 - **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, nonché destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. 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.

10.6 - **Ristrutturazione o riqualificazione edilizia con incremento di cubatura in adeguamento all'indice fondiario dell'isolato. 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 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 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.

10.7 - **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.

10.8 - **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 m³/m².

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.

ART. 11 CATEGORIE D'INTERVENTO E INDICI EDIFICATORI PER LA SOTTOZONA B1

1. Sottozone B1 all'interno del PPCS; gli interventi previsti sulle aree e sugli edifici pubblici e privati ricompresi nella sottozona B1 all'interno del PPCS 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 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.

8.1 - **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.

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.

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.

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, nonché destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. 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. RE1

Le unità immobiliari interessate da interventi di ristrutturazione o riqualificazione edilizia con incremento di cubatura in adeguamento all'indice fondiario della zona B1, sono indicate con la sigla RE1, 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 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:

- demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, intesa con 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";
- 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 della zona B, al rilascio del permesso di costruire. Parametri edilizi

- distanza minima tra pareti finestrate: ml. 8,00;
- distanza minima dai confini: 4,00 ml, o in aderenza;
- altezza massima: 1,5 la larghezza strada pubblica e comunque
- al max ml. 9,50 per i nuovi edifici;
- in presenza di marciapiedi sono ammessi i terrazzini a sbalzo per una sporgenza non superiore a 1/5 della larghezza della pubblica strada e comunque per una sporgenza non superiore a 1,30 ml. purché all'interno di almeno 30 cm. rispetto al filo di marciapiede. In assenza di marciapiedi sono ammessi i terrazzini solo ad altezza di 4,5 mt. di luce netta. Oltre i 4,5 mt. di luce netta sono ammessi terrazzini a sbalzo per una sporgenza non superiore a 1/5 della larghezza della strada pubblica e comunque per una sporgenza non superiore a 1,30 ml.
- Rapporto di copertura R c=0,70 mq/mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria IFF = 3,00 mc/mq

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.

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.

Per gli interventi di nuova edificazione 'Indice di fabbricabilità fondiaria IFF è pari a 3,00 mc/mq. 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.

ART. 12 AGGREGAZIONI E SUDDIVISIONE DI UNITÀ EDILIZIE

1. E' ammessa l'aggregazione e la separazione di due o più unità immobiliari sia in orizzontale, tra unità immobiliari attigue, sia in verticale, tra unità sovrapposte.
2. La suddivisione di una unità immobiliare deve avvenire nel rispetto della dimensione minima dell'alloggio che, in casi di interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione non può essere inferiore a mq 65.

ART. 13 TITOLI ABILITATIVI

1. Per l'esecuzione di opere riconducibili alle categorie di intervento precedentemente descritte su immobili ricadenti all'interno dell'ambito di applicazione delle presenti norme devono essere conseguiti i titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente.

TITOLO IV – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE

ART. 14 ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA DISCIPLINA DELLE TRASFORMSZIONI EDILIZIE

1. Per le parti di territorio individuate e perimetrate quali zona A1 e B1 la presente disciplina particolareggiata individua negli allegati e nelle tavole grafiche di progetto: a) gli isolati;
   b) le unità edilizie;
   c) le categorie di intervento per ogni singola unità edilizia, per le aree libere di pertinenza e per quelle inedificate;
   d) le destinazioni d'uso ammissibili;
   e) le aree per attrezzature e spazi collettivi che concorrono alla formazione degli standard;
   f) le aree per attrezzature e spazi collettivi destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale.

ART. 15 ISOLATI E UNITÀ EDILIZIE

1. Gli isolati

Il Piano Particolareggiato delle zone A1 di Ploaghe è stato suddiviso in n° 29 isolati, distinti sulla base di una catalogazione alfanumerica, al cui interno sono state individuate e numerate progressivamente le singole unità di intervento (unità edilizie).

2. Unità edilizie

2.1. Per unità edilizia (una o più particelle catastali) si intende l'insieme costituito da un edificio o manufatto edilizio e dall'area scoperta ad esso collegata. Il fabbricato o manufatto edilizio avrà impianto planivolumetrico tale da distinguerlo dagli edifici o manufatti edilizi adiacenti.

2.2. Una unità edilizia può essere costituita da una o più unità immobiliari e se si tratta solo di un manufatto edilizio anche da nessuna unità immobiliare.

2.3. La presente disciplina prescrive per ogni singola unità edilizia:
   a) specifica categoria di intervento e destinazione d'uso ammissibile per l'edificio o manufatto edilizio;
   b) specifica categoria di intervento e destinazione d'uso ammissibile per ogni area scoperta ad esso collegata.

2.4. In casi particolari (U.E. "complesse") la stessa unità edilizia (edificio o manufatto edilizio) può essere assoggettata per parti a categorie di intervento diverse e a diverse destinazioni d'uso. Le unità edilizie sono individuate nelle tavole di progetto con apposita simbologia e grafia.

ART. 16 PRESCRIZIONI GENERALI

1. Gli interventi sugli immobili ricompresi nell'ambito del P.P. devono essere occasione di miglioramento della qualità urbana. Nei casi espressamente previsti dalle schede edilizie di P.P., qualora gli organismi edilizi siano stati oggetto di precedenti interventi che ne hanno compromesso in tutto o in parte i partiti architettonici o il sistema delle aperture sui fronti, ovvero qualora le caratteristiche dei fronti e delle coperture siano difformi o dissonanti dalle tipologie dell'edificato storico, l'intervento proposto dovrà tassativamente e prioritariamente prevedere un riordino complessivo dell'organismo edilizio per elevarne la qualità estetica. Dette modifiche dovranno mirare alla riqualificazione dell'intero prospetto per adeguarlo ai canoni costruttivi originari riguardo a tipologie, paramenti esterni, materiali, finiture superficiali, partiti architettonici, forme e proporzioni delle aperture, tipologie degli infissi, manto di copertura e quant'altro necessario, evitando la creazione di discontinuità formali sia nel fabbricato medesimo che rispetto al contesto ambientale in cui è inserito. A tal proposito negli elaborati grafici del P.P. sono raffigurate delle ipotesi di riordino dei fronti dei fabbricati da intendersi non come vincolati ma esemplificative delle finalità sopra esposte e a cui i vari interventi devono tendere. Nei casi suddetti il rilascio del provvedimento legittimante l'intervento presentato è vincolato alla previsione progettuale dell'adeguamento complessivo dell'immobile.
2. Le opere necessarie per l'adeguamento del fabbricato dovranno essere eseguite prioritariamente agli ulteriori lavori – salvo i casi in cui ciò sia incompatibile con l'esecuzione di detti ulteriori lavori – pena la sospensione del titolo abilitativo.
3. All'interno del perimetro del P.P. valgono altresì le seguenti disposizioni generali:
    a. È consentito il recupero dei piani parzialmente interrati a fini abitativi a patto che vengano rispettate le seguenti prescrizioni: i volumi in oggetto risultino esistenti alla data di approvazione del PP; l'altezza minima interna sia superiore a mt. 2.50 per gli ambienti primari e mt. 2.20 per locali a spazi di servizio; siano rispettati i parametri aero-illuminanti stabiliti dal Regolamento edilizio paesaggistico; il piano di pavimento interno sia a quota superiore rispetto al piano stradale di riferimento; i volumi parzialmente interrati, i sottotetti e i volumi di grande altezza devono essere fisicamente connessi alla unità immobiliare di riferimento.
    b. Gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione sono di norma ammessi, salvo i casi espressamente vietati dal P.P.
    c. Sono di regola consentite, fatta eccezione per gli edifici vincolati e per quelli le cui schede edilizie di P.P. contengono contraria prescrizione, modifiche tendenti a migliorare la qualità estetica dell'immobile, le quali dovranno essere valutate nella loro specificità, a prescindere dalla particolare categoria; dette modifiche devono

riqualificare l'intero prospetto, evitando la creazione di discontinuità formali, e devono prevedere l'impiego di tipologie desunte dall'Allegato C – "Abaco degli elementi costruttivi ed architettonici " del P.P.

d. E' fatto divieto assoluto di realizzare nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni che aumentino le superfici di calpestio e le volumetrie nonché corpi in aggetto di qualsiasi profondità, salvo i casi espressamente previsti dal Piano stesso. Se nella scheda edilizia non è fatta espressa menzione a nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, questi interventi sono da intendersi vietati.
e. E' vietato eseguire in maniera parziale gli interventi di nuova costruzione, sopraelevazione e ampliamento eventualmente consentiti dal Piano. Le opere devono essere eseguite per la loro totalità anche nel caso in cui un organismo edilizio accolga più unità immobiliari di proprietà differenti. Le opere dovranno essere eseguite contestualmente e secondo un disegno tipologico e architettonico unitario e non dovranno in nessun caso essere evidenziate eventuali diverse proprietà con impiego di differenti tecniche costruttive, materiali, paramenti murari, tipologie degli infissi, forme delle aperture.
f. Non sono consentiti interventi di demolizione totale e di ricostruzione, salvo i casi espressamente disciplinati dal P.P. stesso.
g. E' consentita la realizzazione di interventi pertinenziali, se non espressamente preclusa dalle prescrizioni delle schede del P.P.. Qualunque sia la tipologia, l'ingombro planimetrico e l'incidenza volumetrica la realizzazione dovrà in ogni caso essere preventivamente autorizzata.
h. Nel caso in cui esista una superficie scoperta di pertinenza avente estensione superiore alla superficie coperta dal fabbricato, è consentita la realizzazione di vani tecnici esterni e non aderenti al corpo di fabbrica dell'immobile, la cui incidenza volumetrica non deve essere superiore al 5% del volume esistente, questo calcolato con esclusione del volume relativo alle superfetazioni. E' in ogni caso consentita, purché vi sia la superficie scoperta minima prevista, la realizzazione di un vano tecnico non aderente al fabbricato avente volumetria non superiore a 10 mc.
i. Fatta eccezione per le nuove costruzioni, non è consentito l'uso di materiali o elementi costruttivi difformi dalle scelte costruttive originarie;
j. Il tetto deve essere a falde inclinate con manto di copertura in tegole in laterizio. Negli organismi architettonici di valore storico è consentito il riutilizzo delle tegole esistenti. Sono assentiti gli interventi di riparazione, di riordino, riqualificazione o di rifacimento delle coperture se finalizzati ad un migliore inserimento nel contesto mediante l'uso dei materiali originari ed il ripristino dell'originario andamento delle falde; è prescritta

la conservazione della tradizionale copertura a tetto con tegole in laterizio tipo tegola marsigliese, avendo cura di recuperare ove possibile il materiale esistente di vecchia fabbricazione ancora in buono stato; è consentito l'utilizzo di nuove tegole marsigliesi in laterizio unitamente alle tegole esistenti.

k. Sono precluse alterazioni della quota della gronda; sono ammesse modeste modifiche alla quota di gronda, sia in aumento che in diminuzione, finalizzate esclusivamente a risolvere problematiche di ordine statico o incongruità o discontinuità antiestetiche;
l. E' consentita la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni, delle aggiunte o delle modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'immobile, fatta salva l'integrità statica dell'organismo edilizio. In occasione di interventi su fabbricati in cui sono presenti siffatti elementi estranei, ancorché non evidenziati nelle schede edilizie di P.P., il rilascio del provvedimento legittimante è subordinato alla previsione progettuale della demolizione di dette superfetazioni, da eseguirsi prioritariamente a qualsiasi altro intervento, pena la sospensione dell'atto abilitativo.
m. Non è consentito ricavare nuovi livelli interrati e seminterrati al di sotto degli edifici appartenenti alla categorie U1, U2.
n. Devono essere rimossi dalle pareti esterne i rivestimenti in marmo, ceramica o altro materiale non originale e ripristinato l'originario paramento murario.
o. Sono vietate le pensiline, gli aggetti in c.a. e gli sporti in genere che non rispettino le caratteristiche, le tipologie costruttive, le dimensioni e le proporzioni degli aggetti originari ricavabili dall'Allegato C – "Abaco degli elementi costruttivi ed architettonici " del P.P.
p. Non è consentito realizzare arretramenti o avanzamenti ai vari piani con creazioni di discontinuità del piano della facciata per ricavare porticati, logge, passaggi coperti, terrazze e simili.
q. Non è consentito realizzare scale esterne visibili da punti vista pubblici per accedere ai piani superiori.
r. E' fatto divieto assoluto di installare torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione.
s. Non è consentito installare pannelli fotovoltaici o solari sulle falde visibili da punti vista pubblici. Sulle falde non visibili da punti di vista pubblici l'installazione è consentita, previa acquisizione di apposita autorizzazione edilizia, esclusivamente con impiego di tipologie a totale integrazione architettonica.

t. E preclusa la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.
u. è vietata l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, silos, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili.

b) Nell'ambito di applicazione delle presenti norme dovrà essere assicurata la conservazione:
a. della struttura portante associata al carattere tipologico dell'edificio mediante l'impiego di materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti;
b. dei solai, i quali possono essere sostituiti, senza modificazione della quota di calpestio, con strutture analoghe avente gli stessi requisiti di quelli preesistenti;
c. delle coperture a tetto senza alterazioni della quota di imposta salvo quanto specificato nel comma precedente;
d. delle caratteristiche dei fronti e delle aperture preesistenti. Nei fabbricati di nuova edificazione le aperture dovranno essere realizzate in armonia con gli edifici circostanti utilizzando le forme più rappresentative riscontrabili nell'intorno e desunte dagli abachi allegati al Piano.
e. degli elementi di facciata in ferro quali grate di finestre, ringhiere, cancelli, sopraluci e piccoli elementi di arredo come ferma imposte, anelli penduli ecc.. Le norme ne vietano la rimozione, lo spostamento o la tinteggiatura. In caso di presenza di ossidazione è consentita la sola manutenzione (pulitura e verniciatura opaca di protezione). Possono essere utilizzate vernici colorate se l'elemento lo era in origine. In caso di degrado, mancanza e corrosione spinta è consentita la sostituzione con elementi dello stesso materiale, forma e colore.

ART. 17 PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL RESTAURO E LA RISTRUTTURAZIONE: MODALITÀ OPERATIVE SUGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI E ARCHITETTONICI

17.1 - **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.

17.2 - **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, sempreché 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.

17.3 - **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.

17.4 - **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.

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 soprattutto 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.

17.5 - **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 nonché e, soprattutto, 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.

<u>Grate - Ringhiere - Cancelli - Cancellate - Ferri battuti</u>

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.

17.6 - **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 sottotraccia 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 consentita 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 dovrebbero 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.

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.

17.7 - **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.

<u>Insegne</u>

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.

17.8 - **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, sempreché 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 storicodocumentale 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.

ART. 18 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.

ART. 19 RICOSTRUZIONE DEGLI 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, soprattutto 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, sempreché 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.

ART. 20 CODIFICA DEGLI INTERVENTI NELLE SCHEDE DI P.P.

1. Per ogni Unità Edilizia di intervento è stata predisposta un’apposita scheda di P.P. contenente, le prescrizioni di carattere operativo che disciplinano gli interventi attuabili. Con riferimento ai paragrafi precedenti e fatte salve le prescrizioni tecnico-progettuale di validità generale di cui al presente Titolo, gli interventi realizzabili sugli immobili soggetti alle disposizioni del presente P.P. sono codificati con le seguenti modalità:

- **Classificazione delle unita edilizie**, come definite ai precedenti artt. 10 e 11;
- **Categorie di intervento**: come definite ai precedenti artt. 10 e 11;
- **Parametri urbanistici di progetto:** sup. lotto, indice fondiario massimo, volume massimo, volumetria esistente, volumetria residua, rapporto di copertura massimo;
- **Parametri edilizi:** distanza dai confini, distanza tra pareti finestrate, altezza massima, superficie di pertinenza di ogni unità edilizia;

2. **Prescrizioni sugli elementi costruttivi e architettonici** codificati con la seguente classificazione alfanumerica, utilizzata per una immediata individuazione degli stessi all’interno delle singole schede. Le stesse prescrizioni costruttive e architettoniche sono rappresentate graficamente e in foto nell’Allegato B – “Abaco degli elementi costruttivi e architettonici”:

TITOLO V – NORMATIVA PRESTAZIONALE IN CAMPO ENERGETICO ED AMBIENTALE

ART. 21. FONTI RINNOVABILI E RISPARMIO ENERGETICO

21.1 - **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.

21.2 - **Utilizzo di fonti di energia 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 il più possibile la loro visibilità dalla pubblica via, anche attraverso la loro schermatura o altre soluzioni 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.

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.

21.3 - **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.

21.4 - **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.

ART. 22 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.

22.1 - **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.

22.2 - **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.

22.3 - **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, nonché 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, fermo restando 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.

22.4 - **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.

22.5 - **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.

22.6 - **Illuminazione pubblica**

Lo studio e la progettazione dell'illuminazione pubblica, oltre che sull'armonico inserimento architettonico tipico dei centri 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.

22.7 - **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, finché possibile, trovare collocazione nello spazio pubblico.

22.8 - **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 soprattutto 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, soprattutto 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.

22.9 - **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.

TITOLO VI – NORME TRANSITORIE - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 23 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 intendono eseguire degli interventi di recupero o modifica ed infine una dettagliata e puntuale rappresentazione delle proposte progettuali.

ART. 24 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.

ART. 25 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.