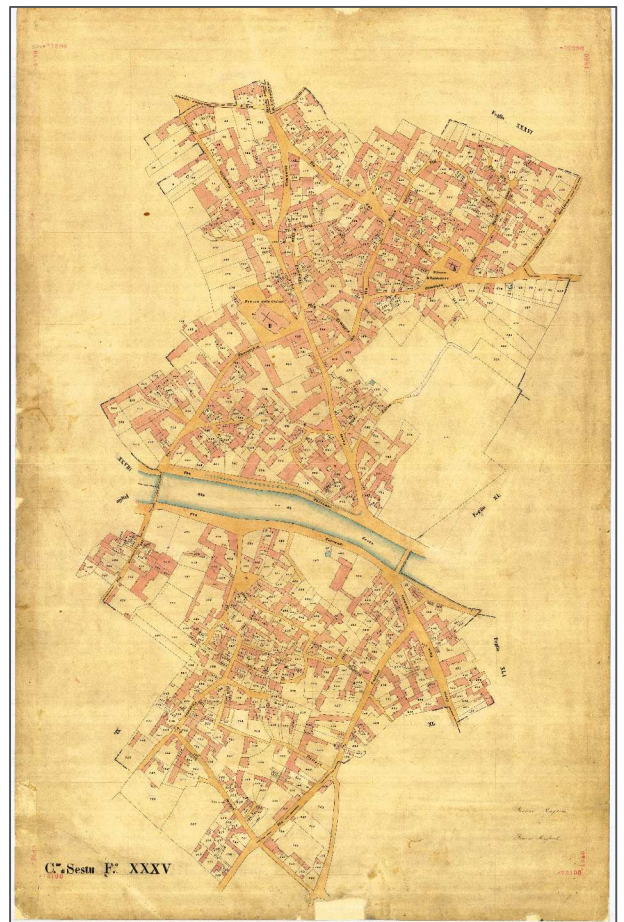


COMUNE DI SESTU
PROVINCIA DI CAGLIARI
ASSESORATO ALL'URBANISTICA
SERVIZIO EDILIZIA PUBBLICA

PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO MATRICE



ELABORATO **B**
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SINDACO M. PAOLA SECCI
ASSESSORE ALL'URBANISTICA MASSIMILIANO BULLITA
RESPONSABILE UFFICIO TECNICO GIOVANNI ANTONIO MAMELI

PROGETTAZIONE

.bmp ingegneria s.r.l.

Ing. Paolo Brucciani

Ing. Luca Boggio

ALESSANDRO MOSSA
CARLA LAMIERI
PATRICK FANTI
IGOR CADAU

PIERLUIGI DENTONI
ELISABETTA ERIKA ZUCCA
MARTA MELIS
ROBERTA ATZEI

Rev. Apr. 2019

Sommario

Art.1.	FINALITA' DEL PIANO.....	3
Art.2.	UNITA' MINIME DI INTERVENTO.....	3
Art.3.	PARAMETRI URBANISTICI ESISTENTI.....	5
	INDICE FONDARIO E VOLUMETRIE ESISTENTI.....	5
	ALTEZZE DEI FABBRICATI SUPERFICIE COPERTA E AREE INEDIFICATE.....	5
Art.4.	VOLUMETRIE DI PROGETTO.....	5
	INDICE FONDARIO.....	5
	ALTEZZE INTERNE.....	6
	SUPERFICI E DISTACCHI.....	6
Art.5.	CATEGORIE DI INTERVENTO.....	7
	MANUTENZIONE ORDINARIA – M.O.....	7
	MANUTENZIONE STRAORDINARIA – M.S.	8
	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO – R.R.C.	10
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA – R.E.....	11
	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA – R.U.....	11
	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE E NUOVA COSTRUZIONE CON VINCOLO TIPOLOGICO – D.R.T. e N.C.....	12
	CONFORMIZZAZIONE DELLE FINITURE – CO.FI.	13
	CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.....	14
	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	14
Art.6.	CLASSI DI TRASFORMABILITA'.....	15
	PRIMA CLASSE - CONSERVAZIONE.....	15
	SECONDA CLASSE – BASSA TRASFORMABILITA'.....	15
	TERZA CLASSE – MEDIA TRASFORMABILITA'.....	15
	QUARTA CLASSE – ALTA TRASFORMABILITA'.....	16
Art.7.	PROFILI REGOLATORI.....	16
Art.8.	PRESCRIZIONI GENERALI PER LE UNITA' EDILIZIE.....	19
	FINITURA DELLE FACCIATE.....	19
	CORNICI, CORNICIONI, MARCAPIANO, TIMPANI E MENSOLE.....	20
	BUCATURE.....	21
	INFISSI.....	21
	LASTRE E SOGLIE.....	22

BALCONI, PARAPETTI E FIORIERE.....	22
GRIGLIATI E SERRANDE	22
PLUVIALI E GRONDE.....	23
TENDE E COPERTURE	23
TARGHE, INSEGNE E VETRINE.....	23
Art.9. INTERVENTI SUI CORPI DI FABBRICA	24
COPERTURE	24
ATTICI	25
CHIOSTRINE	25
IMPIANTI TECNOLOGICI	25
DOTAZIONE DI PARCHEGGI.....	29
Art.10. PROPOSTE MIGLIORATIVE E PREMIALITÀ	29
Art.11. NORME SPECIALI.....	30
PARTECIPAZIONE E INCENTIVAZIONE DELLE POLITICHE DI QUALITÀ	30
LABORATORIO PER IL RECUPERO DEL CENTRO STORICO	30
Art.12. ZONE B1 E ZONE CONTERMINI AL C.M.	31
Art.13. NORME TRANSITORIE E FINALI	32
 ALLEGATO A: Abaco delle coloriture.....	

Art.1. FINALITA' DEL PIANO.

Il Piano Particolareggiato del Centro Matrice dell'abitato di Sestu è redatto in conformità alle definizioni, prescrizioni e indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale.

In particolare il Piano ha i seguenti obiettivi principali:

- Riconoscere all'interno del nucleo storico dell'abitato di Sestu la trama originaria dei tessuti urbani;
- Individuare l'assetto viario storico;
- Individuare gli spazi pubblici storici;
- Individuare porzioni di tessuto urbano in cui sia possibile ricavare nuovi spazi e slarghi pubblici;
- Riconoscere le diverse tipologie di tessuto edilizio;
- Individuare e catalogare tutte le tipologie edilizie storiche, storicizzate e di sostituzione;
- Elencare e codificare tutti gli interventi edilizi atti alla conservazione e salvaguardia delle tipologie edilizie storiche;
- Elencare e codificare tutti gli interventi edilizi atti alla riproposizione tipologica nelle unità alterate e ammalorate;
- Favorire lo svilupparsi di attività artigianali e commerciali;
- Fornire ai proprietari, progettisti e tecnici dell'Amministrazione un insieme di regole utili per la "lettura" dell'esistente e la presentazione dei progetti edilizi nel rispetto dei caratteri costruttivi e tipologici specifici degli organismi edilizi dell'abitato di Sestu;
- Favorire e incentivare il recupero del patrimonio edilizio storico contrastando l'abbandono del nucleo più antico dell'abitato.

3

Le presenti Norme sono applicate alla Nuova Perimetrazione del Centro Matrice così come rappresentata nel Piano Urbanistico Comunale, come da Deliberazione del Commissario ad acta n.01 del 02.02.2009 (adozione definitiva del PUC)".

Art.2. UNITA' MINIME DI INTERVENTO.

All'interno del Centro di Prima e Antica Formazione (Centro Matrice) sono stati fatti coincidere i **comparti** con il perimetro esterno degli **isolati**. I singoli isolati sono stati suddivisi in **Unità Edilizie (U.E.)** secondo valutazioni riguardanti il prospetto sulla pubblica via, quindi la compiutezza e l'omogeneità architettonica e, successivamente, ne è stato definito il contorno sulla base della reale consistenza catastale, anche attraverso l'analisi diacronica delle cartografie storiche.

Le UMI definiscono l'ambito minimo della progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi.

Premesso che le UMI possono essere caratterizzate da più particelle catastali e mappali, qualora la proprietà dimostrasse una diversa parcellizzazione catastale, nella valutazione delle istanze e dei progetti, deve sempre prevalere il mantenimento dell'omogeneità di prospetto e finiture, con la finalità di consentire sempre, a intervento ultimato, la lettura delle singole Unità Edilizie così come individuate nel piano.

Di norma la perimetrazione delle UMI contempla tre casi esemplificativi:

- UMI interamente compresa all'interno del CM;
- UMI parzialmente compresa all'interno del CM per le sole porzioni attinenti i corpi di fabbrica principali;
- UMI parzialmente compresa all'interno del CM per le sole porzioni attinenti le pertinenze esterne, spazi scoperti e corti di pertinenza.

In tutti questi casi la norma di Piano è estesa all'intera UMI.

Il proponente può sempre argomentare e mostrare un diverso contorno dell'UMI e questa potrà essere rimodulata, insieme alle altre adiacenti eventualmente interessate, senza che questo costituisca Variante al Piano.

Nella presente Normativa e nella Cartografia di Piano le Unità Minime di Intervento coincidono con le Unità Edilizie, che costituiscono la dimensione minima di riferimento per l'unitarietà ed il coordinamento degli interventi al fine di tutelare e preservare i caratteri storico-tipologici del singolo organismo edilizio.

4

Ogni Unità Edilizia è stata letta e valutata sotto diversi aspetti, quali:

- dati dimensionali stimati;
- volumetrie da volo;
- destinazioni d'uso;
- stato di manutenzione;
- riferimenti tipologici;
- elementi costruttivi, architettonici e di finitura;
- pratiche edilizie ove reperibili;
- classe di trasformabilità.

L'insieme dei dati raccolti ha consentito di definire tipologie di intervento comuni alle Unità Edilizie ("interventi ammissibili") e altre specifiche in funzione delle caratteristiche della singola Unità Edilizia ("interventi specialistici").

Le schede delle Unità Edilizie costituiscono parte integrante della presente Normativa e devono rappresentare, unitamente ai Profili regolatori degli isolati, riferimento per la valutazione di ogni singolo intervento edilizio e urbanistico.

Gli interventi consentiti sono quelli specificati nell'elaborato di piano n. 6 "Classi di trasformabilità", interventi specialistici e/o integrativi sono invece

specificati, se ricorre la fattispecie, nelle schede delle singole Unità Edilizie, Elaborato 3.

Art.3. PARAMETRI URBANISTICI ESISTENTI.

Tutti i dati utilizzati per i calcoli sono stati dedotti dai rilievi effettuati il 23/10/2005, con volo commissionato al 500, le relative restituzioni, la planimetria catastale fornita dall'Amministrazione Comunale e l'esame delle pratiche edilizie d'archivio.

INDICE FONDIARIO E VOLUMETRIE ESISTENTI

La volumetria esistente del Centro di Antica e Prima Formazione, è stata dedotta dai dati forniti dall'Amministrazione Comunale, evincendo dai tabulati il volume totale edificato di ogni Isolato e di ciascuna Unità Edilizia.

Per ogni isolato è stato calcolato l'indice fondiario come rapporto tra la sommatoria dei volumi delle Unità Edilizie e la superficie dell'isolato stesso valutata sul suo perimetro al netto dei marciapiedi e della viabilità.

Per ogni singola Unità Edilizia è stato individuato l'indice fondiario come rapporto tra la volumetria rilevata e la somma della superficie coperta più la superficie non edificata pertinenziale, quest'ultima stimata sovrapponendo i rilievi aerofotogrammetrici con l'ultimo aggiornamento catastale.

5

ALTEZZE DEI FABBRICATI SUPERFICIE COPERTA E AREE INEDIFICATE

La superficie coperta e le aree inedificate del Centro di Antica e Prima Formazione, sono state dedotte dai dati forniti dall'Amministrazione Comunale sulla base dei rilievi effettuati il 23/10/2005, evincendo dai tabulati la superficie coperta e dal rilievo aerofotogrammetrico la superficie inedificata di ciascuna Unità Edilizia.

Art.4. VOLUMETRIE DI PROGETTO

INDICE FONDIARIO

L'indice fondiario di riferimento è fissato di norma dal Piano in **3,0 mc/mq** e si applica nel caso di:

- "Nuova Costruzione" in lotti liberi, anche derivanti da frazionamenti successivi alla vigenza del Piano;
- Demolizione integrale e ricostruzione con recupero e rimodulazione delle sole volumetrie assentite;
- Demolizione parziale con rimodulazione delle volumetrie assentite;
- Ampliamenti laddove ammessi.

Le modalità di calcolo delle nuove volumetrie dovranno rispettare le disposizioni e i limiti di densità stabiliti dal Regolamento Edilizio comunale e dal Decreto Assessoriale EE.UU. n° 226/U del 20 Dicembre 1983.

Anche in caso di ricostruzione ed ampliamento, la volumetria di calcolo afferisce alla singola U.M.I., non essendo ammessi trasferimenti di volumetrie tra U.M.I. diverse.

Le quote di calcolo saranno quelle dedotte dai rilievi effettuati il 25/10/2005 forniti dall'Amministrazione e rappresentate negli elaborati di Piano e dovranno essere riportate nelle tavole progettuali dei singoli interventi. Queste dovranno sempre contenere il rilievo dell'esistente ai fini dell'esatto calcolo del volume. La nuova volumetria è da intendersi come la quantificazione del potere edificatorio della singola Unità Edilizia rappresentato dalla possibilità di raggiungere, attraverso l'ampliamento, l'altezza prescritta dal Profilo Regolatore nel tratto che la interessa.

L'andamento del profilo e le quote su strada del fabbricato in progetto, o della sopraelevazione di un edificio esistente, prevalgono su tutte le altre indicazioni e devono essere sempre raggiunte anche nei casi in cui il superamento dell'indice fondiario di riferimento, costringa allo "svuotamento" parziale del fabbricato con la redistribuzione della volumetria.

Qualora la proprietà dimostrasse una diversa parcellizzazione catastale da cui le volumetrie di Piano risultassero sottodimensionate o sovradimensionate, la nuova situazione dovrà essere rappresentata in fase di presentazione dell'istanza con l'obbligo, da parte dell'Ufficio Tecnico, di far rispettare l'andamento dei fronti individuato nei profili regolatori.

6

ALTEZZE INTERNE

Nei nuovi interventi le altezze interne dovranno rispettare tutte le prescrizioni di legge e del R.E.

SUPERFICI E DISTACCHI

In tutti i casi di ampliamento e nuova costruzione si applica il parametro di Superficie Coperta pari al 50%. Nei casi in cui la preesistenza volumetrica assentita e la conformazione del lotto non consentano il rispetto di tale limite, è consentita la deroga fino a un massimo del 66%.

Nei casi di ampliamento e nuova costruzione si applicano i seguenti parametri:

- Distanza dai confini non inferiore a 5,0 m;
- Distanza tra pareti di edifici antistanti, di cui almeno una finestrata, non inferiore a 10,0 m.

È ammessa la deroga nel rispetto degli articoli del Codice Civile in materia di distanze e di quanto disposto col Decreto Assessoriale n. 2266U/1983.

Art.5. CATEGORIE DI INTERVENTO

Le categorie di intervento appresso illustrate sono suddivise in due gruppi:

- **Interventi Ammissibili** (MANUTENZIONE ORDINARIA; MANUTENZIONE STRAORDINARIA; RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO; RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA; RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA; DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON VINCOLO TIPOLOGICO; NUOVA COSTRUZIONE).
- **Interventi Specialistici** (CONFORMIZZAZIONE DELLE FINITURE).

I primi comprendono tutte quelle attività che rispondono alla normativa di riferimento nazionale (d.P.R. 380 del 2001 T.U. edilizia e suoi aggiornamenti) con la prevalenza e il riferimento, nei casi normati, all'articolato delle Leggi Regionali.

Il secondo gruppo riguarda quelle categorie la cui definizione deriva dalla Norma nazionale ma contiene indicazioni specifiche per l'Unità Edilizia. In particolare nei casi di *conformizzazione*, tutte le singole attività indispensabili per la riproposizione tipologica e l'eliminazione degli elementi incongrui, sono riportate nelle schede delle Unità Edilizie.

MANUTENZIONE ORDINARIA – M.O.

7

Si intendono per 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.

Nelle singole unità edilizie è generalmente consentita la Manutenzione Ordinaria, con esclusione dei casi in cui l'avanzato stato di degrado del manufatto (U.E.) comporti la scomparsa dei caratteri storico-tipologici dell'organismo edilizio o il venir meno del decoro urbano e la salvaguardia della pubblica incolumità.

L'esito dell'intervento non deve compromettere, alterare o eliminare alcun elemento costruttivo o di finitura riconosciuto come originario. Sarà cura del progettista e della committenza comunicare con esattezza all'Ufficio Tecnico i dettagli dell'intervento, allegando idonea documentazione descrittiva, grafica, fotografica e campioni di materiali e coloriture.

In generale l'intervento dovrà comprendere solo la manutenzione degli elementi architettonici e delle finiture che compongono il fabbricato, limitando la loro sostituzione ai casi dimostrati di effettiva necessità.

E' consentita la riparazione e adeguamento degli impianti tecnologici esistenti senza inserimento di nuovi elementi che possano alterare l'aspetto esteriore del fabbricato o pregiudicare il recupero degli elementi compositivo-architettonici danneggiati dai nuovi inserimenti.

Possono essere compresi in questa categoria di interventi le seguenti attività:

interventi interni alle unità edilizie

- adeguamento, completamento e integrazioni degli impianti tecnologici (idrico, elettrico, termico, fognario, ventilazione);
- rifacimento di intonaci e tinteggiature;
- sostituzione di rivestimenti e pavimentazioni;
- sostituzione di porte;

interventi esterni alle unità edilizie:

- adeguamento, completamento e integrazioni degli impianti tecnologici (idrico, elettrico, termico, fognario, ventilazione), senza incremento di volume e nel rispetto e salvaguardia degli elementi compositivi e tipologici dell'organismo edilizio;
- ripresa e rifacimento parziale di intonaci e tinteggiature rispettando i caratteri e i colori esistenti;
- pulitura, tinteggiatura, ripristino degli infissi o loro sostituzione con altri analoghi per materiale, trattamento superficiale, tecnologia costruttiva e disegno;
- ripristino della funzionalità delle coperture esistenti nel rispetto dei materiali presenti sul luogo;
- ripristino della funzionalità del sistema di smaltimento delle acque meteoriche (canali e discendenti) anche con parziale sostituzione degli elementi che li compongono, nel rispetto della tipologia costruttiva esistente;
- ripristino e pulizia degli elementi di decoro delle facciate (timpani, marcapiani, cornici bucatore, basamenti e rivestimenti);
- ripristino, pulizia e riparazione di balconi, pensiline e altre strutture aggettanti nel rispetto di sagome e disegno originale;
- riparazione, pulizia e trattamento di inferriate metalliche e parapetti;
- riparazione di recinzioni e muri perimetrali delle aree cortili zie di pertinenza delle singole unità.

8

MANUTENZIONE STRAORDINARIA – M.S.

Si intendono per interventi di "manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la

volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Nelle singole unità edilizie è generalmente consentita la Manutenzione Straordinaria, con esclusione dei casi in cui l'avanzato stato di degrado del manufatto (U.E.) possa comportare la scomparsa dei caratteri storico-tipologici dell'organismo edilizio o il venir meno del decoro urbano e la salvaguardia della pubblica incolumità.

L'esito dell'intervento non deve compromettere, alterare o eliminare alcun elemento costruttivo o di finitura riconosciuto come originario. Sarà cura del progettista e della committenza comunicare con esattezza all'Ufficio Tecnico i dettagli dell'intervento, allegando idonea documentazione descrittiva, grafica, fotografica e campioni di materiali e coloriture.

In generale l'intervento dovrà comprendere solo il rifacimento e/o la sostituzione degli elementi architettonici, strutturali, impiantistici e delle finiture che compongono il fabbricato, senza l'alterazione o la scomparsa dei caratteri tipologico-architettonici dell'Unità Edilizia, nel rispetto dello sviluppo planimetrico e dei caratteri distributivi dell'unità.

Possono essere compresi in questa categoria di interventi le seguenti attività:

a. interventi interni alle unità edilizie:

- inserimento di nuovi impianti e reti tecnologiche (idrico, elettrico, termico, fognario, ventilazione);
- sostituzione di intonaci e tinteggiature;
- realizzazione di nuovi massetti e pavimenti;
- consolidamento statico dei solai esistenti;
- realizzazione di nuovi solai nel rispetto delle altezze interpiano esistenti;
- consolidamento statico di murature in elevazione;
- consolidamento statico di fondazioni e sottofondi;
- realizzazione di nuove aperture nei tramezzi esistenti senza alterare lo schema distributivo dell'unità;
- realizzazione di servizi igienici o loro integrazione senza modificare le superfici delle singole unità abitative e i volumi del fabbricato;

b. interventi esterni alle unità edilizie:

- inserimento di nuovi impianti e reti (idrico, elettrico, termico, fognario, ventilazione), senza incremento di volume e nel rispetto e salvaguardia degli elementi compositivi e tipologici dell'organismo edilizio, con loro inserimento sotto traccia o in appositi cavedi ispezionabili;
- sostituzione di intonaci e tinteggiature rispettando i caratteri e i colori esistenti;
- sostituzione degli infissi con altri analoghi per trattamento superficiale e disegno;

- sostituzione con ripristino di balconi e parapetti;
- sostituzione delle strutture e dei manti delle coperture esistenti, senza variazione delle quote e dei piani di posa, con l'utilizzo di materiali e tecnologie conformi alle prescrizioni di piano;
- sostituzione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche (canali e discendenti) , con l'utilizzo di materiali e tecnologie conformi alle prescrizioni di piano;
- consolidamento delle strutture di copertura;
- sostituzione o rifacimento di recinzioni e muri perimetrali delle aree cortilizie.

Sono sempre consentiti gli interventi finalizzati al risparmio energetico nel rispetto dei vincoli tipo-morfologici.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO – R.R.C.

Si intendono per interventi di "restauro e di 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 e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

10

L'intervento di restauro e risanamento conservativo è stato applicato a tutte quelle U.E. che, per caratteri tipologici-morfologici, architettonici, formali e strutturali, sono rappresentative di un periodo storico dell'evoluzione urbana.

L'intervento deve sempre essere applicato nei casi in cui attraverso la semplice manutenzione straordinaria non sia possibile perseguire l'obiettivo di pulizia formale delle U.E. con l'eliminazione degli elementi incongrui.

Per i fabbricati storici o loro porzioni allo stato di rudere, purché sia adeguatamente documentata la consistenza volumetrica originaria e l'ingombro superficiale dello stesso, si applica quanto previsto all'art.2 c.3 della L.R.19/2013.

Non sono comprese le seguenti attività:

- modifiche delle quote di interpiano;
- modifica del numero, delle dimensioni e delle posizioni delle bucaie esterne;
- modifica dei caratteri tipologico formali dell'U.E. così come riportati nella scheda dell'unità.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA – R.E.

Si intende per interventi di "ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti 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. 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere valutati con particolare attenzione dall'Ufficio Tecnico poiché contemplano, al loro interno, attività edilizie che possono alterare in tutto o in parte l'organismo edilizio.

11

Nelle norme di piano tali interventi, prescritti nelle singole Schede delle unità Edilizie, sono ammissibili nei casi di demolizione e ricostruzione con vincolo tipo-morfologico, con riproposizione della tipologia esistente, in tutti quei casi in cui l'avanzato stato di degrado e le condizioni di precarietà statica dell'edificio, non ne consentano il recupero.

In ciascuno dei precedenti casi la scelta dell'intervento dovrà essere dettagliatamente motivata e documentata con apposita documentazione attestante l'originaria consistenza dell'immobile, relazioni provanti lo stato di degrado e precarietà statica, elaborati grafici e fotografici, simulazioni foto realistiche del contesto e dell'inserimento del nuovo fabbricato a seguito della demolizione e ricostruzione.

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA – R.U.

Si intendono per interventi di "ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

L'intervento, ai sensi dell'art.52 comma 5 del Piano Paesaggistico Regionale, è consentito al solo scopo di ripristinare o salvaguardare la trama viaria storica, l'impianto fondiario originario e il recupero di spazi con affaccio sulla pubblica via inutilizzati (anche di proprietà privata da annettere al patrimonio pubblico).

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE E NUOVA COSTRUZIONE CON VINCOLO TIPOLOGICO – D.R.T. e N.C.

Si intendono per interventi di nuova costruzione con vincolo tipologico, quelli finalizzati a:

- favorire la riproposizione tipologica nelle Unità Edilizie in cui i caratteri tipologici non siano riconoscibili;
- completare i profili stradali armonizzando i prospetti edilizi nel rispetto dei profili di piano;
- ricostruire il tessuto edilizio in caso di lotti liberi a seguito di demolizione totale o parziale degli edifici esistenti, attraverso la riproposizione di tipologie coerenti con le indicazioni di Piano.

Sono comunque da considerarsi, come interventi di “nuova costruzione”:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l’ampliamento di quelli esistenti all’esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume edificato principale;

12

E’ ammissibile la ricostruzione con vincolo tipo-morfologico di un volume storicamente documentato (anche con documentazione catastale di archivio) e/o leggibile attraverso le tracce esistenti dell’edificato storico.

La costruzione di nuovi volumi, sia in caso di nuova edificazione che per i casi di ampliamento e/o sopraelevazione, sarà ammissibile solo in quelle Unità Edilizie il cui l’indice fondiario sia inferiore a quello del comparto o sub-comparto, dovrà avvenire nel rispetto dei profili regolatori e delle indicazioni tipologiche di Piano, come da Abaco esemplificativo.

In ciascuno dei precedenti casi la scelta dell’intervento dovrà essere dettagliatamente motivata e documentata con relazioni, elaborati grafici e fotografici, simulazioni foto realistiche dell’inserimento del nuovo intervento nel contesto, con particolare attenzione ai casi in cui venga documentata l’impossibilità del recupero statico del manufatto.

Dovrà inoltre essere allegato all’istanza uno studio planivolumetrico e prospettico illustrativo delle motivazioni che hanno portato alle scelte localizzative del nuovo volume. Elemento predominante e di indirizzo per le scelte, dovrà essere la sovrapposizione dei nuovi corpi di fabbrica ai contorni

dei fabbricati rappresentati nella tavola di impianto catastale. Tale sovrapposizione sarà proponibile nei casi dettagliatamente motivati (rispetto di distacchi e distanze, prospicenze e affacci ...in generale limitazione degli altrui diritti acquisiti) che possono essere compromessi.

CONFORMIZZAZIONE DELLE FINITURE – CO.FI.

Si intende per conformizzazione delle finiture, l'insieme di quegli interventi finalizzati alla sola eliminazione degli elementi incongrui rispetto all'epoca di costruzione del fabbricato o incoerenti con il disegno architettonico della facciata. Tali interventi, prescritti nelle schede, sono obbligatori (se ovviamente viene presentata una istanza di manutenzione delle facciate, coperture o infissi) in tutte le Unità Edilizie e avvengono per semplice rimozione degli elementi o sostituzione con altri congrui:

- sostituzione di infissi facendo uso di profili e materiali anche non storici ma che ripropongano disegno, trattamento superficiale, finiture, partizioni e cromatismi degli elementi riportati negli abachi e rilevati in loco;
- eliminazione dei doppi infissi diversi da persiane oscuranti e zanzariere a scomparsa;
- sostituzione di intonaci plastici, spatolati, graffiati, con nuovi intonaci traspiranti con trattamento superficiale conforme alle tipologie tradizionali;
- eliminazione di tinteggiature plastiche, con trattamenti e venature non uniformi e tonalità non omogenei ai cromatismi individuati nell'abaco delle coloriture (Allegato A);
- sostituzione di tutte le tipologie di copertura diverse dal coppo sardo;
- eliminazione di rivestimenti in ceramica, materiali vetrosi e mosaici;
- eliminazione di discendenti e canale in materiali plastici non verniciati e incoerenti con il disegno architettonico della facciata;
- eliminazione di inferriate, graticci, parapetti metallici e fioriere incoerenti con il disegno architettonico della facciata;
- sostituzione dei numeri civici non conformi alla tipologia di riferimento individuata dall'Amministrazione;
- sostituzione delle cassette delle lettere esterne con apposite feritoie negli infissi o nelle murature;
- mascheramento delle unità esterne moto condensanti dei sistemi di climatizzazione;
- sostituzione delle serrande cieche ai piani terra con altre metalliche costituite da maglie larghe verniciate con colori conformi all'abaco delle coloriture (Allegato A).

13

L'intervento di Conformizzazione delle finiture dovrà essere verificato dall'Ufficio Tecnico attraverso la lettura puntuale delle indicazioni contenute nelle Schede delle Unità Edilizie.

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Con riferimento alla L.R. 8/2015 relativamente alla destinazione d'uso sono individuate le seguenti categorie funzionali:

- residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenze;
- turistico-ricettivo;
- artigianale;
- direzionale, commerciale e socio-sanitaria.

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale.

Al fine di favorire il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici, nella zona omogenea A, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva.

14

E' sempre consentito il cambio di destinazione d'uso al piano terra delle Unità Edilizie per favorire ed incentivare la nascita di nuove attività imprenditoriali all'interno del Centro Matrice.

Gli usi compatibili sono quelli commerciali e artigianali che non comprendano attività moleste o rumorose.

E' inoltre consentita l'apertura di attività di ristorazione o similari e, in questi casi, la mutazione d'uso può essere consentita per tutti i livelli dell'unità edilizia.

L'apertura di vetrine e nuovi ingressi al piano terra, associati al cambio d'uso, va in deroga, con il consenso del Consiglio Comunale, allo schema tipologico del prospetto.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Il Piano Particolareggiato è attuato mediante interventi edificatori di iniziativa pubblica e privata, con modalità di attuazione consentite dalle vigenti leggi in materia.

Gli interventi consentiti dal P.P. si attuano, a seconda della categoria di intervento e del grado di complessità, mediante le procedure abilitative previste dal D.P.R. 380/2001 e dall'articolato normativo delle leggi regionali in materia.

Art.6. CLASSI DI TRASFORMABILITA'

L'individuazione delle classi di trasformabilità è avvenuta attraverso la lettura di tutti i caratteri di ogni Unità Edilizia:

- caratteri architettonici e compositivi;
- caratteri costruttivi e strutturali;
- caratteri tipologici;
- caratteri morfologici;
- caratteri dimensionali;
- epoca di costruzione;
- stato di conservazione generale;
- stato di conservazione dei singoli elementi.

Le classi sono state attribuite a seguito della valutazione del corpo principale che rappresenta l'Unità Edilizia.

PRIMA CLASSE - CONSERVAZIONE

Si tratta di Unità Edilizie per le quali è stata riscontrata **la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari** tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica; per essi sono previste categorie di intervento che comprendono la manutenzione ordinaria (M.O.), manutenzione straordinaria (M.S.) e, nei casi in cui i precedenti non consentano il recupero e la salvaguardia del fabbricato nella sua interezza, si dovrà ricorrere al restauro e risanamento conservativo (R.R.C.).

15

SECONDA CLASSE – BASSA TRASFORMABILITA'

Si tratta di Unità Edilizie in cui **i caratteri tipologici e costruttivi originari stanno progressivamente scomparendo** a causa di una scarsa o assente manutenzione, nelle quali è però ancora leggibile chiaramente la consistenza del corpo di fabbrica originario, il disegno architettonico della facciata e la tipologia. Per esse è prevista e auspicabile la manutenzione ordinaria (M.O.), la manutenzione straordinaria (M.S.), il restauro e risanamento conservativo (R.R.C.).

Un insieme di interventi specialistici che portino alla Conformizzazione delle Finiture (CO.FI.) è prescritto nei casi in cui sia necessario eliminare gli elementi incongrui.

TERZA CLASSE – MEDIA TRASFORMABILITA'

Si tratta di Unità Edilizie demolite o ricostruite totalmente o parzialmente, con caratteri costruttivi e strutturali diversi da quelli originari nelle quali è ancora leggibile la consistenza del corpo di fabbrica. In queste unità gli elementi di finitura sono stati completamente sostituiti o ricostruiti con caratteri e materiali diversi da quelli originari. Per esse è prevista, oltre agli interventi

consentiti per le classi precedenti, la ristrutturazione edilizia (R.E.), la ristrutturazione urbanistica (R.U.).

Un insieme di interventi specialistici prescritti portano alla Conformizzazione Tipologica (CO.TI.) attraverso l'eliminazione degli elementi incongrui e la riproposizione di nuovi elementi secondo le indicazioni delle schede di Piano.

QUARTA CLASSE – ALTA TRASFORMABILITA'

Si tratta di Unità Edilizie completamente ricostruite senza riferimento ad una tipologia codificata, o che hanno perso, non hanno o per le quali non sono più leggibili i caratteri tipologici e costruttivi originari. Per esse è prevista, oltre agli interventi consentiti per le classi precedenti, la demolizione e ricostruzione con vincolo tipologico-planivolumetrico (D.R.T.) e la nuova costruzione (N.C.).

Art.7. PROFILI REGOLATORI

I profili regolatori sono stati elaborati sulla base dei rilievi forniti dall'Amministrazione Comunale, integrati con i prospetti digitalizzati degli interventi realizzati nel periodo immediatamente precedente l'avvio dello studio del nuovo Piano.

L'andamento del profilo regolatore di ogni isolato deve essere inteso come sviluppo *qualitativo* delle linee che raccordano tra loro coperture piane e a falde lungo la loro intersezione con il filo della facciata, volendo così rappresentare l'esatta percezione dei fili esterni dei fabbricati dalla pubblica via.

Tali profili costituiscono il riferimento *qualitativo* per la progettazione degli interventi da realizzarsi nel Centro Matrice.

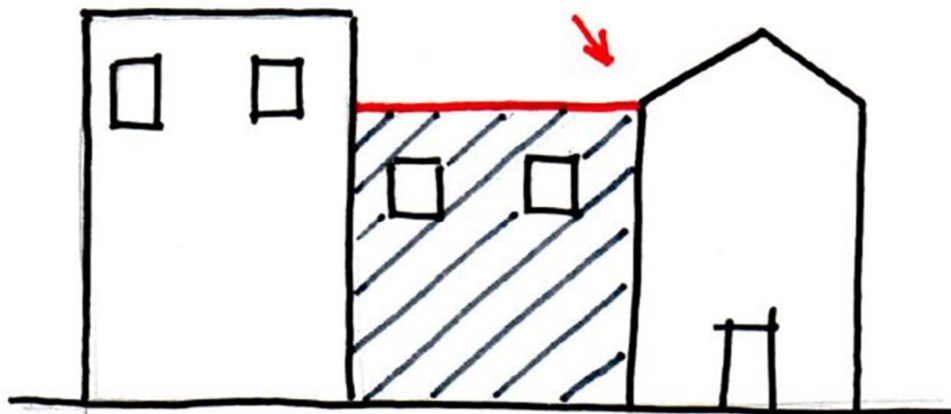
La loro applicazione deve avvenire congiuntamente alla lettura dei dati dei rilievi effettuati il 25/10/2005 forniti dall'Amministrazione, riguardanti le altezze dei fabbricati riportate nelle Schede delle singole Unità Edilizie.

La lettura dell'edificato esistente e la sovrapposizione dei profili di progetto, ai fini dei calcoli per gli interventi che comportino un incremento volumetrico, ha consentito di individuare due casi:

- intervento su U.E. interposta tra unità adiacenti compiute anche in posizione d'angolo;
- intervento su U.E. posta in aderenza ad un lotto che conservi tracce dell'edificato.

Parametro fondamentale per la valutazione dei nuovi progetti, e quindi del nuovo profilo su strada, sarà sempre l'individuazione dei "fili fissi" da utilizzarsi per il calcolo del volume dell'intervento.

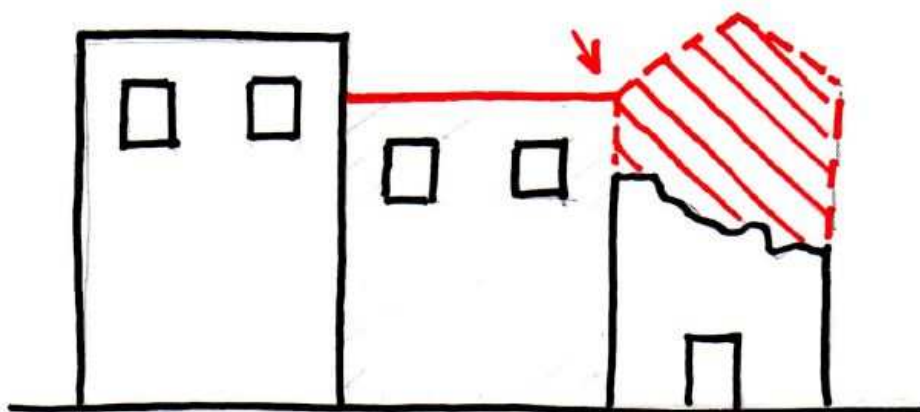
Nel primo caso il filo fisso per l'attacco del nuovo profilo (vedi disegno 1), dovrà essere rappresentato negli elaborati di progetto e fatto coincidere, a meno di lievi variazioni dovute alla posizione di canali e muri di confine, con la quota di imposta dell'ultimo solaio del fabbricato adiacente, al solo scopo di consentire la riproposizione tipologica.



disegno 1

Nel secondo caso, riguardante interventi più complessi da valutare, il filo per l'attacco del nuovo profilo (vedi disegno 2), sarà il risultato della simulazione grafica della ricostruzione tipologica delle Unità Edilizie adiacenti. La proposta di intervento e la relativa simulazione, dovrà essere elaborata sulla base di rilievi e misurazioni eseguite in loco e chiaramente presentate nei grafici di progetto.

17



disegno 2

Il filo fisso dovrà essere determinato in funzione della compiutezza formale del prospetto dell'Unità Edilizia e della composizione armonica delle sue porzioni orizzontali, individuate dalla linea di terra a monte della costruzione, dalla

fascia marcapiano del primo solaio e dal cornicione di coronamento, e non dovrà mai comportare il superamento dell'indice fondiario di piano.

Nelle nuove costruzioni e nei ripristini tipologici, l'eventuale presenza del sottotetto non deve alterare la composizione formale della facciata, pertanto non devono essere presenti bucatore o aereazioni nella facciata sulla via.

In generale, nei casi più comuni, le nuove altezze dei prospetti sulla via potranno essere così individuate:

- interventi che *non comportano una nuova linea di profilo e aumento di volume*: l'altezza del fabbricato oggetto dell'intervento è quella riportata nei dati di piano e nella scheda della U.E.;
- interventi che *comportano una variazione della linea di profilo (con aumento di volume)*: l'altezza di gronda relativa all'incremento volumetrico dovrà essere quantificata come differenza tra la quota del fabbricato oggetto dell'intervento e la quota del fabbricato che lo precede o lo segue nel profilo regolatore (si intende sempre quello rappresentato come riferimento nell'elaborato di piano, al quale dovrà sostanzialmente allinearsi il nuovo profilo);
- interventi che *comportano una variazione della linea di profilo (con riduzione di volume)*: l'altezza di gronda relativa al decremento volumetrico dovrà essere quantificata come differenza tra la quota del fabbricato oggetto dell'intervento e la quota del fabbricato che lo precede o lo segue nel profilo regolatore (si intende sempre quello rappresentato come riferimento nell'elaborato di piano, al quale dovrà sostanzialmente allinearsi il nuovo profilo);

18

In alcuni casi particolari l'individuazione dei fili cui allineare i nuovi profili è riportata nella scheda dell'Unità Edilizia.

L'allineamento dei nuovi corpi di fabbrica nei loro prospetti esterni verso la pubblica via, di norma, deve coincidere col filo esterno della proprietà privata. In casi particolari deve essere previsto un arretramento nei seguenti casi:

- lotto in posizione d'angolo con particolari necessità di non limitare luce e visibilità nella pubblica via, slargo o piazza;
- nei casi in cui il proponente non sia in grado di dimostrare il corretto inserimento del nuovo filo facciata rispetto ai fabbricati adiacenti, proponendo un distacco verso la via.

In ogni caso i nuovi corpi di fabbrica in arretramento dovranno avere altezza massima alla gronda pari a m.7,40 (due livelli f.t.).

Art.8. PRESCRIZIONI GENERALI PER LE UNITA' EDILIZIE

FINITURA DELLE FACCIATE

Le facciate dell'organismo edilizio devono sempre essere "trattate" in modo unitario pertanto il progetto di recupero e l'intervento devono riguardare l'insieme delle Unità Edilizie che lo compongono.

Contestualmente alla presentazione dell'istanza all'Amministrazione devono essere forniti tutti gli elementi che consentano di individuare univocamente materiali e colori:

- campioni della "grana" e del tipo di **intonaco** che si intende utilizzare;
- campionature di **colore**, almeno in numero di tre per lo sfondo e due per ogni variazione cromatica dei particolari architettonici con esemplificazione grafica degli accostamenti proposti, con specifico riferimento agli abachi di Piano.

Qualora l'esame dei campioni non fosse ritenuta sufficiente dall'Ufficio Tecnico Comunale, per la valutazione dell'intervento potrà essere richiesta al proponente la preparazione dei campioni sul posto con successivo sopralluogo di un tecnico comunale e verbale di approvazione.

Gli intonaci dovranno essere realizzati con tecnologie che consentano la protezione del paramento sottostante e la sua traspirabilità. Particolare attenzione dovrà essere prestata allo smaltimento delle acque di risalita nel basamento dei fabbricati e dovranno essere utilizzati tutti quegli accorgimenti atti a ridurre la formazione di sali (barriere meccaniche, fisiche e aereazioni opportunamente mascherate).

Sono ammessi intonaci frattazzati o spruzzati uniformemente e, solo per il colore bianco calce, intonaci lisci.

Non sono consentiti interventi di decorazione realizzati con gli intonaci quali spatolature, rigature o inserimento di inerti o altri materiali annegati nella miscela.

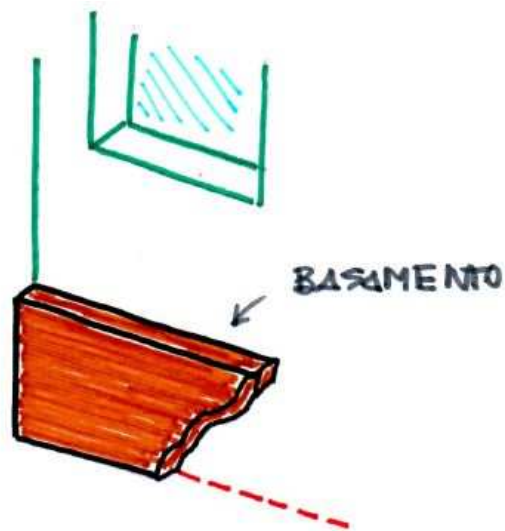
Qualora in fase di ristrutturazione, dopo aver rimosso l'intonaco, si rilevassero particolari elementi per i quali è auspicabile mantenere la visibilità (chiavi in ferro di legatura dei solai o delle murature, tratti di conci in pietra per la composizione della muratura, architravi in pietra o mattone ...), questi, se originali e ben conservati, possono essere lasciati a vista inserendoli nella composizione architettonica della facciata.

Ciascuna porzione della facciata deve essere colorata per intero e nello stesso colore, non sono quindi ammesse variazioni di colore o tono per lo stesso elemento che la compone.

Il basamento della facciata, trattato uniformemente, deve essere realizzato in rilievo e con intonacature che si differenziano dal fondo facciata per la

tipologia di grana. La realizzazione deve avvenire mediante riporti di intonaci e malte senza utilizzo di placcaggi o elementi prefabbricati.

Il colore basamento (vedi disegno 3), deve essere in contrasto col colore del fondo facciata e deve rivestire tutto il basamento comprendendo tutti i tratti orizzontali e le facce verticali laterali, in modo tale che la zoccolatura sembri applicata alla facciata.



20

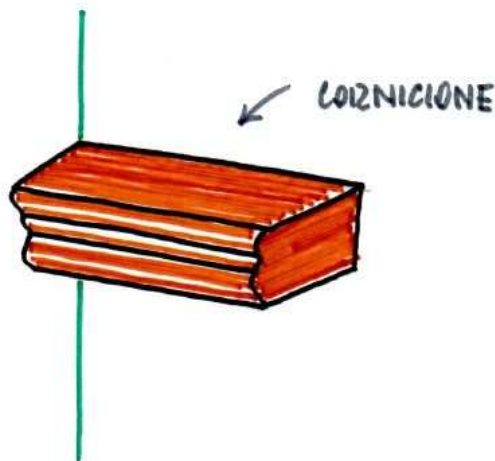
disegno 3

Non è mai consentito l'uso di placcaggi in pietra, ceramica o altri materiali.

CORNICI, CORNICIONI, MARCAPIANO, TIMPANI E MENSOLE

Tutti gli elementi in rilievo di decoro del prospetto devono essere intonacati con rasatura fine e tinteggiati con colorazioni di tonalità diversa dal fondo facciata.

L'applicazione della tinta deve essere tale da far comparire l'elemento come un solido in materiale diverso "infilato" nella facciata. Le realizzazioni in pietra o cotto devono essere protette solo con impregnanti trasparenti opachi.



disegno 4

A protezione dei tratti orizzontali degli elementi decorativi in rilievo è ammessa la sola posa di scossalina in rame naturale o ossidato ribattuto nei contorni.

BUCATURE

Le bucatore degli infissi devono rispettare le proporzioni.

Possono essere evidenziate da una **cornice** di larghezza variabile tra i 10 e i 20 cm ricavata con diverso trattamento dell'intonaco e tinta in contrasto con la facciata. E' ammesso il solo "disegno" senza rilievo della cornice tinteggiato in contrasto.

Sono vietate le cornici in pietra applicate.

INFISSI

Gli infissi originali devono essere, se possibile, recuperati, restaurati e nuovamente posti in opera.

È preferibile la realizzazione in legno laccato nei colori indicati o protetto da trasparente. Nei casi in cui si ricorrerà al pvc o alluminio dovranno essere adottati modelli personalizzabili nelle partizioni e nel trattamento superficiale, per il quale è ammessa la stampa tipo legno o colori tratti dall'abaco delle coloriture (Allegato A). È vietato il metallo anodizzato, l'acciaio o similari per le parti esterne.

L'infisso dovrà essere sempre montato a "filo interno".

Al piano terra non sono consentite aperture di persiane, portelloni o finestre verso l'esterno.

E' consentito l'uso di zanzariere a rullo con telai metallici sottili nei colori dell'infisso.

Sono vietati i doppi infissi, aperture a "vasistas" e gli avvolgibili.

L'intervento di sostituzione degli infissi deve essere uniformato in tutta la facciata.

Gli infissi al piano terra delle attività commerciali e artigianali, degli istituti di credito e degli uffici e edifici pubblici possono essere realizzati con profili metallici verniciati in colori scuri (vedi abaco coloriture)

LASTRE E SOGLIE

Le lastre delle finestre e le soglie di porte e finestre devono essere realizzate in granito, calcare o similari bocciardati o levigati leggermente o in ardesia, sempre con bordi arrotondati e spessore pari almeno a tre centimetri.

Il montaggio deve sempre comprendere lo sbalzo con gocciolatoio inciso nella lastra.

BALCONI, PARAPETTI E FIORIERE

I balconi originari devono sempre essere recuperati in tutte le loro parti.

Le parti metalliche dei balconi preesistenti devono essere trattate e verniciate con smalti opachi neri.

Le **lastre di calpestio** dei nuovi balconi, qualora questi ripropongano una tipologia storica, devono essere realizzate in materiale lapideo con parapetto in ferro o elementi in ghisa tutti tinteggiati con smalto opaco nero. Le mensole dovranno essere in ferro battuto o prefabbricate in cls e, in questo caso, intonacate e tinteggiate.

Le dimensioni del piano di calpestio dei balconi dovranno riproporre le proporzioni rilevate nei fabbricati storici. Di norma la profondità massima non dovrà eccedere i 40 cm e le spalle laterali tra bordo lastra e bucatura non dovranno eccedere i 50 cm per parte.

E' sempre consentito, anzi è auspicabile, l'inserimento nei balconi di fioriere metalliche porta vaso verniciate in nero, marrone o verde, queste devono essere di semplice foggia.

GRIGLIATI E SERRANDE

Sono ammesse **inferriate** a protezione degli infissi al solo piano terra o rialzato. Queste devono essere disegnate e rappresentate nel progetto di recupero o nuova costruzione e sottoposte al parere dell'Ufficio. La loro realizzazione deve essere in ghisa o ferro battuto e tinteggiata con smalti opachi nei colori indicati per gli infissi (Allegato A).

Le attività commerciali o artigianali al piano terra devono utilizzare, a protezione di ingressi e vetrine, serrande metalliche a maglia larga tinteggiate in colori scuri, fatta eccezione per alcune attività particolari (gioiellerie ...) che, motivando la richiesta, potranno utilizzare le maglie chiuse.

PLUVIALI E GRONDE

Particolarmente curato dovrà essere il “disegno” del sistema di smaltimento delle acque meteoriche dai tetti dei fabbricati.

Per i **discendenti** verticali è prescritto l’uso del rame naturale o, in alternativa materiali plastici verniciati, con esclusione del “finto rame”. In questo ultimo caso il terminale, per un’altezza pari ad almeno 2 m. deve essere realizzato in ghisa o ferro verniciato e, preferibilmente, incassato in apposito cavedio aperto ricavato nella muratura.

Le **canale** esterne che corrono lungo le falde dei coppi devono essere realizzate in rame naturale o materiali plastici colorati in nero o marrone scuro, con esclusione del “finto rame”.

L’inserimento in facciata dei pluviali deve essere valutato attentamente e considerato parte integrante della composizione architettonica della facciata.

TENDE E COPERTURE

E’ ammessa la sistemazione, anche nelle facciate principali, di **tende** ombreggianti.

Queste devono essere del tipo richiudibile e devono essere tassellate in punti studiati del prospetto per non compromettere eventuali particolari di pregio.

I tessuti devono essere in tinta unita color bianco o panna o, nei casi in cui la coloritura del prospetto lo consenta, a righe larghe ortogonali alla facciata.

L’inserimento delle tende deve essere sempre autorizzato dall’Ufficio Tecnico e deve essere considerato come parte integrante della composizione architettonica della facciata.

Per quanto riguarda l’ombreggiatura delle portefinestre sui balconi sarà opportuno utilizzare i teli con bracci richiudibili ancorati al parapetto del balcone.

TARGHE, INSEGNE E VETRINE

E’ sempre ammessa per i locali commerciali e le attività artigianali la realizzazione di **vetrine**, anche in caso di cambio di destinazione d’uso, ma queste devono essere progettate e inserite in facciata previa autorizzazione comunale.

Il loro inserimento, per materiali, colori e tipologia, deve armonizzarsi con gli altri infissi dell’edificio.

Sono vietati i vetri specchianti.

Le **insegne** pubblicitarie delle varie attività dovranno essere installate nello spazio sovrastante la vetrina o l’ingresso, una per attività, e dovranno avere

larghezza pari alla luce del vano sottostante o con sporgenze di massimo 20 cm per parte, altezza non superiore ai 50 cm. e spessore complessivo pari a 15 cm.

La tipologia ammessa è quella piana, illuminata da lampada o faretto in sostituzione dei neon o materiali plastici retro illuminati.

Sono vietate le insegne a “bandiera”.

In tutti i casi il disegno dell’insegna e il suo inserimento nel fabbricato dovrà essere autorizzato dall’Ufficio Tecnico.

Sono sempre ammesse piccole targhe relative a particolari attività (studi professionali, ambulatori, ecc.).

Art.9. INTERVENTI SUI CORPI DI FABBRICA

COPERTURE

Le coperture devono essere, nei casi prescritti dalle singole schede, modificate e “conformizzate” per regolarizzare il profilo su strada dell’isolato.

I profili regolatori riportano schematicamente queste prescrizioni.

Il **manto superiore** delle coperture deve essere realizzato con coppi di recupero o di nuova fabbricazione ma rappresentativi delle tipologie del luogo.

I tetti inclinati a due falde devono avere pendenza massima del 35% e colmo orientato o parallelamente al fronte o ad esso ortogonale secondo le prescrizioni dei profili.

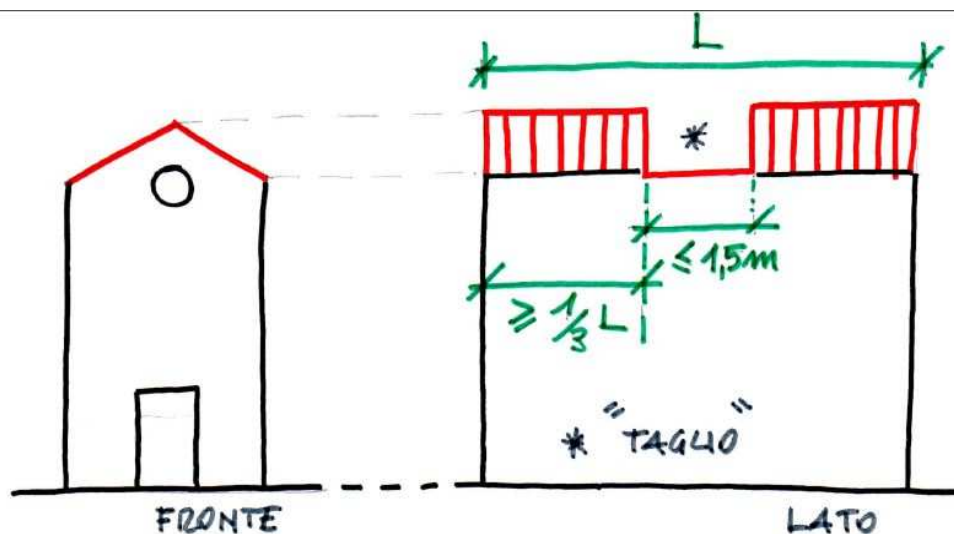
E’ consentita la costruzione di **tettoie** o **pergolati** ombreggianti ad aria passante sulle terrazze all’ultimo livello con strutture in legno o metallo verniciato.

Nessun elemento di tali strutture dovrà sporgere dal filo della facciata.

E’ vietato inserire abbaini sui tetti.

E’ consentito, in casi necessari per la areazione e ventilazione dei locali sottotetto, l’inserimento di **lucernai** a filo della falda. In questo caso il proponente, che deve sempre essere autorizzato, deve dimostrare di non creare introspezione in proprietà altrui.

E’ consentita la realizzazione di “tagli” nelle coperture a falde sino alla quota dell’ultimo solaio, per creare vani di ventilazione e nuove aperture verticali con profondità massima pari a 1 m. Tale operazione deve essere compiutamente rappresentata negli elaborati di progetto attraverso un rendering foto-realistico che mostri il suo inserimento nel fabbricato e nel contesto dell’isolato. Il “taglio” non deve essere utilizzato per sfettare la copertura e ricavare una terrazza sul fronte principale (vedi disegno 5), ma deve essere realizzato a distanza dal fronte pari ad almeno 1/3 dello sviluppo in profondità del corpo di fabbrica sottostante il tratto di copertura in oggetto.



disegno 5

E' vietato il trattamento di qualsiasi copertura con guaine impermeabilizzanti protette con vernici riflettenti.

I lastrici di copertura devono sempre essere pavimentati con materiali nei colori del cotto.

ATTICI

25

Nei casi in cui la conformazione della copertura lo consenta è ammessa, nelle tipologie appartenenti alle classi di trasformabilità Alta e Media, la realizzazione del piano attico in arretramento, anche in deroga alle prescrizioni del profilo regolatore. È consentita la costruzione a filo facciata, solo per i corpi di fabbrica non prospicienti la pubblica via.

CHIOSTRINE

E' possibile ricavare per tutta l'altezza del corpo di fabbrica dei cavedi interni alle unità immobiliari con lato minimo pari a 1,5 m. per creare nuove superfici vetrate e ventilazione degli ambienti interni.

Tali cavedi possono essere ricavati anche sul contorno della proprietà a seguito di svuotamento dell'unità edilizia, nel rispetto delle distanze prescritte dal C.C., in tutti quei casi in cui la riproposizione della tipologia edilizia in sopraelevazione causi il superamento dell'indice di volume di riferimento.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'installazione di particolari impianti tecnologici in Centro Storico è limitato sia dalla Classe di trasformabilità dell'edificio che dalla visibilità dell'impianto proposto dalla pubblica via e dagli spazi pubblici.

La comparsa in facciata di numerosi impianti e cavi deve essere attentamente considerata negli interventi di recupero e nelle nuove costruzioni. Deve essere sempre considerata la possibilità di mettere sotto traccia cavidotti e cavi.

E' consentita la realizzazione di **cavedi** verticali ispezionabili lungo le facciate con sezione 10x10 cm mascherati da scossaline in rame naturale o ossidato. Questi consentiranno l'aggiornamento degli impianti e la loro implementazione. Nel prospetto deve essere attentamente studiata la posizione della traccia verticale del cavedio. Essa deve essere posizionata nella fascia dei 30 cm. dalla linea di separazione con le unità adiacenti in modo da non essere troppo invasiva nel disegno del prospetto.

Le **unità esterne** moto condensanti delle pompe di calore dovranno essere installate preferibilmente nelle coperture in posizioni defilate dal fronte strada e coperte con apposite scossaline metalliche tinteggiate nei colori dei tetti oppure, se possibile installate nei cavedi interni, nei fronti interni alle unità edilizie e nei balconi sotto la linea del parapetto e tinteggiate nei colori dominanti delle facciate.

Qualora non fosse possibile seguire le precedenti indicazioni si dovranno preferire le macchine senza unità esterna, mascherando gli inevitabili fori in facciata con griglie (in dotazione) colorate.

Non devono essere visibili dalla via **antenne tv e parabole**.

26

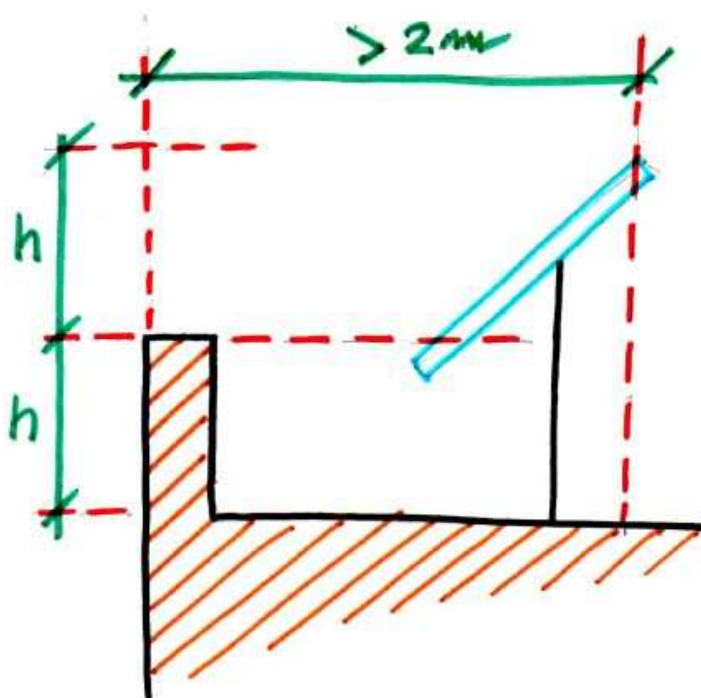
Queste devono sempre essere montate su tetti e, le ultime, tinteggiate in rosso scuro.

I pannelli per il **solare termico o fotovoltaico** dovranno essere sempre installati sulle coperture a falde o piane.

Nel primo caso i pannelli dovranno essere posti in aderenza al tetto lasciando uno spazio minimo, massimo 10 cm, per la ventilazione e manutenzione. Il loro sviluppo potrà impegnare un massimo del 90 % della copertura. L'inserimento dei serbatoi di accumulo per il solare termico dovrà essere consentito in casi molto limitati nei quali, la conformazione del tetto ne consenta la mascheratura.

E' assolutamente vietato il posizionamento in facciata dei pannelli.

Nei tetti piani i pannelli possono essere posizionati su appositi telai metallici che consentano il loro corretto orientamento in tutti i casi in cui la linea immaginaria (vedi disegno 6), tracciata a partire dalla sommità dei pannelli in direzione orizzontale, passi sopra il bordo del parapetto (o muretto d'attico) ad una altezza massima pari a quella del parapetto e, seconda condizione, la verticale passante dal punto più alto della linea sommitale del pannello dovrà intersecare l'estradosso della copertura in un punto non inferiore a 2 metri dalla linea del filo facciata.



disegno 6

Tutte le tubazioni devono essere opportunamente celate o mascherate con schermature.

27

- Nelle coperture, nelle facciate e nei balconi prospicienti la pubblica via, o altri spazi pubblici, delle U.E. nelle classi di trasformabilità I e II, è fatto divieto di installare impianti impattanti (unità moto condensanti, parabole, pannelli per il solare termico o fotovoltaico...);
- Nelle coperture delle U.E. nelle classi di trasformabilità III e IV, prospicienti la pubblica via o con affaccio su spazi pubblici è fatto divieto di installare impianti impattanti (unità moto condensanti, parabole, pannelli per il solare termico o fotovoltaico...);
- Per tutti i corpi di fabbrica dovrà sempre essere rispettato il principio secondo il quale, per gli impianti particolarmente impattanti pur ammissibili, la proposta progettuale dovrà mostrare che la modalità di installazione scelta è quella che riduce al minimo la visibilità dell'impianto, con particolare attenzione agli scorci visibili dalla pubblica via e dagli spazi pubblici limitrofi. Tale condizione dovrà essere dimostrata dal proponente tramite grafici e simulazioni fotorealistiche.

In particolare:

La presenza in facciata di impianti e cavidotti deve essere attentamente considerata negli interventi di recupero e nelle nuove costruzioni. Deve essere considerata la possibilità di mettere sotto traccia gli impianti a meno dei casi in cui la muratura esistente sia in pietra o ladiri.

Le condutture di qualsiasi specie ed i relativi sostegni, devono essere collocate con particolare riguardo al decoro in modo da non deturpare le facciate degli edifici.

Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere.

E' vietato collocare serbatoi d'acqua sui tetti, terrazzini, facciate o altre parti dei fabbricati visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici.

Nei corpi di fabbrica delle classi di trasformabilità III e IV è ammesso il montaggio delle unità esterne moto condensanti all'interno dei balconi, anche con affaccio pubblico, alle seguenti condizioni:

- a. deve essere dimostrata l'impossibilità del loro montaggio su corti o facciate interne;
- b. il montaggio deve avvenire a pavimento e il macchinario non deve superare in altezza la sommità del parapetto;
- c. il macchinario, qualora l'inferriata del balcone non sia sufficiente a limitarne la visibilità, dovrà essere mascherato con apposito grigliato e l'intervento documentato con elaborato grafico.

Le unità motocondensanti esterne delle pompe di calore potranno essere installate nelle coperture piane, non sul fronte strada, schermate da scossaline metalliche tinteggiate nei colori dei tetti oppure, potranno essere posizionate a pavimento a ridosso delle facciate nelle corti interne.

28

In generale qualora l'U.E. non sia dotata di spazi aperti di corte le unità moto condensanti esterne dovranno essere posizionate nelle facciate interne.

Qualora l'U.E. non avesse fronti interni e balconi sulla pubblica via, le unità moto condensanti esterne potranno essere posizionate in facciata con idonee schermature in grigliato metallico tinteggiato nei colori della facciata al fine di minimizzarne l'impatto visivo, il tutto dovrà essere dimostrato con elaborati grafici.

Le Antenne tv e le parabole non devono essere visibili dalla pubblica via. E' sempre vietato il loro montaggio in facciata. Antenne e parabole devono sempre essere montate sui tetti.

Per tutti gli interventi integrati per più unità immobiliari è prescritta la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

E' vietata l'installazione di antenne per la telefonia mobile, anche nel caso in cui esse siano schermate da comignoli o altre opere di mimetizzazione.

Nei corpi di fabbrica appartenenti alle Classi III e IV è ammessa l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili purché in posizione non visibile dalla pubblica via. Ciò non è ammesso nei corpi di fabbrica delle classi di trasformabilità I e II.

I pannelli per il solare termico o fotovoltaico potranno essere installati sulle coperture a falde o piane interne qualora non fossero disponibili spazi interni cortilizi.

Nei tetti a falde i pannelli dovranno essere complanari e integrati nel tetto. Il loro sviluppo non dovrà essere superiore a 25 mq per abitazione, con produzione di picco di energia elettrica pari a circa 3 KW. Il loro ingombro non dovrà mai invadere la fascia larga 1 metro tracciata parallelamente al filo esterno della facciata. L'inserimento dei serbatoi di accumulo e boiler per il solare termico può essere consentito nei casi in cui la conformazione del tetto o la presenza di intercapedini ne consenta la mascheratura.

E' sempre consentita l'installazione di serbatoi e boiler nei cortili e nelle coperture piane, purché non visibili dalla pubblica via. Tutte le tubazioni, cavidotti e linee dovranno essere posizionate sottotraccia o mascherate con schermature o carter verniciati nei colori predominanti delle coperture. E' assolutamente vietato il posizionamento in facciata dei pannelli.

Relativamente ai consumi idrici, valgono le seguenti prescrizioni:

- E' fatto obbligo di mantenere in efficienza i pozzi originali o legittimamente realizzati in accordo con le disposizioni degli uffici pubblici competenti in materia;
- È obbligatoria la tutela e il ripristino dei sistemi di raccolta ed immagazzinamento delle acque meteoriche presenti nell'edilizia di impianto storico finalizzate al riutilizzo delle acque per uso non potabile;
- Gli impianti tecnologici, le cisterne e tutti gli accorgimenti finalizzati al recupero delle acque meteoriche e alla razionalizzazione dell'uso delle risorse idriche sono esclusi dal computo volumetrico e delle superfici.

29

DOTAZIONE DI PARCHEGGI

La dotazione di parcheggi è fissata in misura non inferiore ad un metro quadro ogni dieci metri cubi di costruzione e 2 posti auto per unità immobiliare. E' sempre ammesso, nei casi motivati di impossibilità alla realizzazione, la monetizzazione della porzione di standards a parcheggio.

Art.10. PROPOSTE MIGLIORATIVE E PREMIALITÀ

I privati possono, anche oltre le previsioni di Piano, proporre interventi di riqualificazione o di demolizione e ricostruzione estesi a più U.M.I. Tali interventi, se ritenuti coerenti con gli intendimenti dell'Amministrazione Comunale e le norme di tutela del presente Piano Particolareggiato, se prevedono la cessione di aree finalizzate all'incremento della connettività

interna e della dotazione di spazi ad uso pubblico all'interno degli isolati, porteranno ad apposita premialità.

Questa, sancita da specifica convenzione, consisterà nella riduzione del 50% degli oneri relativi al costo di costruzione e del 50% dell'eventuale calcolo del numerario per standards.

Art.11. NORME SPECIALI

PARTECIPAZIONE E INCENTIVAZIONE DELLE POLITICHE DI QUALITÀ

L'Amministrazione Comunale, di concerto con l'Amministrazione Regionale, si impegna ad attuare e incentivare politiche di qualità riguardanti la programmazione e la gestione degli interventi all'interno del Centro matrice e negli ambiti ad esso strettamente connessi.

Pertanto il primario obiettivo del controllo della qualità progettuale dei nuovi interventi e la corretta applicazione della presente norma per quanto riguarda il recupero dell'esistente, sarà così perseguito:

- ricorso privilegiato alla forma del Concorso di Idee o di Progettazione per la riqualificazione e la rifunzionalizzazione degli spazi pubblici (slarghi e piazze);
- ricorso privilegiato alla forma del Concorso di Idee o di Progettazione per la riqualificazione degli edifici pubblici interni al Centro Matrice con interventi riconducibili alle categorie Ristrutturazione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica e Nuova Costruzione;
- istituzione, ai sensi della L.R. 29/98, del Laboratorio per il Recupero del Centro Storico. Struttura di supporto alla valutazione delle istanze progettuali formulate dai privati, in affiancamento all'operato dell'Ufficio Tecnico;
- ricorso a idonee forme di pubblicità che prevedano anche incontri pubblici e confronto tra tutti gli attori del processo di riqualificazione del Centro Storico e parti limitrofe, al fine di favorire la più ampia condivisione e consapevolezza del valore storico – culturale del bene.

30

LABORATORIO PER IL RECUPERO DEL CENTRO STORICO

L'Amministrazione prevede di attivare il Laboratorio per la gestione partecipata dello stesso con i seguenti riferimenti normativi:

- Legge Regionale 45/1989, Art.7, Direttiva per i centri storici
- Legge Regionale 29/1998, Art.19, Laboratori per il recupero dei centri storici

L'articolato finale del Piano (Normative, Tavole, Abachi e Schede) sarà messo a disposizione dell'utenza (proprietari e progettisti) a partire dalla data di vigenza con pubblicazione dei contenuti sul sito comunale.

I tecnici del Laboratorio dovranno dialogare con i proprietari proponenti e i progettisti al fine di rendere esplicite le procedure e gli indirizzi relativi a tutti gli interventi normati dal nuovo Piano Particolareggiato, in particolare essi dovranno:

1. Illustrare il metodo che ha portato alle nuove regole;
2. Illustrare la cartografia di Piano e le Norme specifiche per l'Unità in esame (Profilo esistente, Quote di Progetto, Scheda dell'Unità);
3. Effettuare, preventivamente all'intervento, e solo se questo riguarda un caso particolare, un sopralluogo sul posto (verifica dei dati dimensionali, verifica della situazione interna, valutazione degli elementi di pregio, confronto con la scheda dell'Unità ...);
4. Valutare, in affiancamento ai tecnici comunali, l'intervento proposto;
5. Compilare una scheda sul progetto da inviare al Tecnico Istruttore.

Promozione e divulgazione. Il Laboratorio dovrà svolgere un'azione di stimolo e sensibilizzazione al fine di migliorare la qualità relativa all'attività di progettazione e di esecuzione degli interventi nel Centro Matrice, favorendo il coinvolgimento consapevole, diretto e responsabile dei cittadini attraverso:

- • lo sviluppo e il miglioramento delle relazioni tra l'istituzione municipale ed i cittadini, attraverso processi partecipativi (confronti di idee, dibattiti, convegni, presentazione delle proposte progettuali e delle politiche urbane dell'Amministrazione);
- • una maggiore qualificazione delle proprie politiche e delle proprie scelte concrete attraverso il contributo di idee e di proposte dei cittadini;
- • l'incentivazione della cittadinanza attiva, sollecitando e supportando iniziative "dal basso" rendendo tutti gli attori territoriali sempre più partecipi e responsabili.

31

Gestione dei finanziamenti. Tra i compiti in capo al Laboratorio, notevole importanza riveste quello relativo alla gestione e concessione dei contributi economici e finanziari a soggetti pubblici e privati di cui alle leggi di settore in riferimento al recupero e rivitalizzazione dei centri storici (L.R. 29/98 "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna", Bandi Pubblici, Fondi e Progetti Comunitari, ecc.).

Art.12. ZONE B1 E ZONE CONTERMINI AL C.M.

Per i comparti 1 e 15 classificati dal PUC come zone B1, si conserva il quadro normativo previsto per la sottozona dalle NTA del PUC integrate dal rispetto dei profili regolatori di Piano, allineamenti, finiture e poteri di deroga.

Tutti i fabbricati che prospettano sulla viabilità di confine con il CM, devono rispettare, limitatamente ai prospetti sulla via, le prescrizioni di finitura previste dal P.P.

Art.13. NORME TRANSITORIE E FINALI

Per quanto non previsto dalle presenti Norme tecniche di attuazione si fa riferimento alle normative nazionali, regionali in vigore, alle Norme tecniche di attuazione del PUC ed al Regolamento Edilizio;

La presente Norma entra in vigore alla data di pubblicazione del Piano sul B.U.R.A.S.