

COMUNE DI NORBELLO
FRAZIONE DI DOMUSNOVAS CANALES

(PROVINCIA DI ORISTANO)



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

PROGETTISTA:
Arch. Bruno Sulis

COLLABORATORI:
Arch. Michela Tatti
Dott.ssa Letizia Tatti
Dott.ssa Cristina Urru

RESP. GIS E CARTOGRAFIA:
Ing. Alessia Meloni

RESPONSABILE UFFICIO DI PIANO
Ing. Sara Olla

ISTRUTTORE TECNICO UFFICIO DI PIANO
Geom. Graziano Piras

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.P.C.M.

D

Data: Marzo 2016

Allegato alla Delibera di approvazione definitiva C.C. n° _____ del _____ a seguito delle osservazioni e delle prescrizioni del Servizio Tutela del Paesaggio e vigilanza per le Province di Oristano e Medio Campidano

IL SINDACO
Dr. Matteo Manca

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Ing. Sara Olla

INDICE

ART.1 - Indicazioni e indirizzi	3
ART.2 - Finalità	6
ART.3 - Unità d'intervento e classi di trasformabilità	7
ART.4 - Le classi di trasformabilità	8
ART.5 - Categorie d'intervento. Definizioni	10
ART.6 - Efficacia delle prescrizioni di piano	16
ART.7 - Edifici difformi dall'architettura tradizionale	17
ART.8 - Le tavole di progetto e le schede di intervento. Criteri di intervento	18
ART. 9 - Contenuti e redazione degli elaborati tecnici di progetto	20
ART.10 - Clausola cautelativa	21
ART.11 - Prescrizioni speciali	22
ART.12 - Disciplina degli strumenti d'integrazione per disabili	43
ART. 13 - Azioni per la sostenibilità ambientale	44
ART.14 - Destinazioni d'uso	47
ART.15 - Deroghe	48
ART.16 - Norme transitorie	49
ART.17 - Norme finali	49

ART. 1 - INDICAZIONI E INDIRIZZI

Nella redazione dei progetti sul patrimonio edilizio esistente relativi ad interventi su edifici e spazi liberi presenti all'interno del Piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione (o Centro Matrice) del borgo di Domusnovas Canales, frazione del Comune di Norbello, ci si deve attenere alle presenti norme.

Fanno parte di esse, integrandole, i seguenti elaborati:

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
 2. STRALCIO DEL P.U.C. VIGENTE
 3. PLANIMETRIE CATASTALI
 - 4A. SUDDIVISIONE DEGLI ISOLATI
 - 4B. CLASSIFICAZIONE DELL'EDIFICATO
 5. EVOLUZIONE DIACRONICA DELL'EDIFICATO
 6. TIPOLOGIE EDILIZIE NELL'EDIFICATO
 7. ALTEZZE DELL'EDIFICATO
 8. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICATO
 9. TIPOLOGIE DI COPERTURA
 10. CLASSIFICAZIONE DEL MANTO DI COPERTURA
 11. DESTINAZIONE D'USO DEI PIANI TERRA
 12. CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE DELL'EDIFICATO
 13. CARTA DELLA VIABILITÀ E DEGLI AFFACCI
 14. INDICI EDILIZI DEGLI ISOLATI
 15. PLANIMETRIA GENERALE INTERVENTI DI PROGETTO
 - 16.-28. PLANIMETRIA E PROFILI REGOLATORI ISOLATI 1-13
 29. ABACO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE
 30. ABACO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI TRADIZIONALI
 31. SCHEDE DI INTERVENTO DELLE UNITÀ EDILIZIE
- A. RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO
B. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
C. TABELLA DEI VOLUMI

Gli interventi previsti sono finalizzati al risanamento delle situazioni di degrado e alla riqualificazione del tessuto edilizio e alla riorganizzazione e riqualificazione della struttura viaria, delle piazze, delle aree verdi e degli spazi collettivi di uso pubblico.

In linea con quanto contenuto nell'art. 107, comma 3, lettera g, delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, le azioni indicate nelle norme del Piano particolareggiato sono volte a *“regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio”*. Tali azioni sono orientate a limitare il consumo del territorio e delle risorse non rinnovabili, a ridurre le emissioni di inquinanti atmosferici tramite la razionalizzazione della mobilità, a mitigare l'inquinamento acustico, atmosferico, luminoso ed elettromagnetico, a sensibilizzare la disciplina della bio-architettura favorendo, come espresso nell'art. 62, comma 1, lettera h delle norme tecniche d'attuazione del P.P.R., *“il recupero delle tecniche costruttive tradizionali con l'impiego dei materiali locali e promuovendo modalità costruttive finalizzate a conseguire un risparmio energetico e a migliorare le condizioni di benessere naturale e del comfort abitativo all'interno degli edifici”*.

L'unità edilizia o i corpi di fabbrica che la compongono, individuati negli elaborati grafici, appartengono di solito ad un unico proprietario, ciò al fine di avere condizioni reali di attuabilità.

I dati planivolumetrici sono desunti dal rilievo aerofotogrammetrico e pertanto dovranno essere verificati all'atto della richiesta della concessione e/o autorizzazione edilizia.

Se per un intervento edilizio la situazione urbanistica (superficie coperta, volume, altezza etc.) riportata nella parte di rilievo risulti differente da quella reale, si farà riferimento ai dati relativi a quest'ultima.

Nel caso che più unità edilizie contigue appartengano alla medesima proprietà è consentita la riorganizzazione funzionale degli edifici e dei corpi di fabbrica, ottenuta attraverso l'accorpamento, al fine di garantire la fruibilità delle stesse, conservando comunque l'individualità tipologica.

Nel caso in cui più unità edilizie contigue e relative pertinenze, anche non contigue (garage, tavernette, giardini, ecc), appartenenti allo stesso proprietario siano oggetto di intervento, sarà possibile presentare un'unica pratica edilizia di progetto.

Per gli eventuali edifici monumentali soggetti alla tutela prevista dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (Codice Urbani), emanato con il decreto legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42, o ai vincoli di tutela proposti dagli strumenti urbanistici comunali, valgono le regole dettate dagli organi competenti.

Per quanto concerne gli interventi di Nuova Edificazione, i

lavori inerenti l'esterno degli edifici devono essere terminati contestualmente o propedeuticamente all'interno.

Allo scopo di realizzare il miglioramento termico degli edifici, si stabilisce che gli edifici e gli impianti di nuova costruzione e gli edifici e gli impianti ristrutturati siano concepiti e realizzati in modo da consentire il contenimento del consumo di energia primaria per il riscaldamento invernale e per la climatizzazione estiva, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e sull'impianto di climatizzazione estiva, favorendo gli apporti energetici gratuiti nella stagione invernale e limitando il surriscaldamento nella stagione estiva, purché vengano rispettati i caratteri costruttivi storici dell'abitato.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato a tutte le indicazioni d'intervento elencate nelle norme tecniche per unità edilizia.

ART. 2 - FINALITÀ

Lo scopo principale del Piano Particolareggiato del borgo di Domusnovas Canales è rivitalizzare il tessuto storico creando una migliore offerta di residenzialità all'interno del tessuto stesso, ancor prima di una migliore offerta di servizi ai cittadini e agli utenti esterni.

A tal fine, il Piano Particolareggiato di Domusnovas Canales si propone di perseguire i seguenti obiettivi generali:

- la riqualificazione dei tessuti edilizi abitativi, con particolare attenzione a quelle parti del nucleo urbano che hanno subito profonde modificazioni per cui allo stato attuale risultano alterate e non riconoscibili;
- la valorizzazione dei caratteri originari e tradizionali dell'identità architettonica e urbanistica, anche attraverso la conservazione degli elementi identitari superstiti presenti nel tessuto edilizio;
- il potenziamento delle infrastrutture pubbliche per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
- il miglioramento della qualità della vita per i residenti e per gli utenti esterni.

Tali obiettivi sono perseguiti attraverso:

- l'analisi dei tessuti e dell'edilizia dell'insediamento storico;
- l'individuazione delle aree ed edifici storici da conservare e riutilizzare;
- l'individuazione di un sistema di "regole" e di tipologie di intervento ammissibili, differenziate fra edifici che mantengono rilevanti tracce dell'assetto storico e edifici che sono stati più o meno profondamente modificati.

ART. 3. UNITÀ DI INTERVENTO E CLASSI DI TRASFORMABILITÀ

Il P.P. si articola per Unità Edilizie d'intervento (U.E.) composte da uno o più corpi di fabbrica che definiscono l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi. Tale ambito costituisce l'unità minima immobiliare sulla quale è possibile effettuare l'intervento edilizio rispettando le norme igieniche, sanitarie ed edilizie vigenti, raggiungendo ragionevoli standards di distribuzione interna e proponendo accettabili qualità di "decoro urbano".

Per ciascun corpo di fabbrica che compongono le U.E., il Piano, in relazione alle caratteristiche esistenti, definisce le CLASSI DI TRASFORMABILITÀ, ovvero il grado di conservazione o di modificabilità, in rapporto alla compatibilità di ciascuna con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti.

Sempre all'interno di ogni U.E. il Piano prevede altresì l'eventuale aggiunta di nuovi corpi di fabbrica, e fornisce le relative prescrizioni (allineamenti, fili fissi, spessori, n. dei piani, destinazioni d'uso).

Nelle schede di rilevamento allegate al P.P., in sintesi, per ogni U.E. sono indicate:

- le superfici fondiarie, le superfici coperte e i volumi esistenti;
- la data di realizzazione e la tipologia edilizia;
- le caratteristiche costruttive e formali;
- lo stato di conservazione;
- le prescrizioni corrispondenti.

ART. 4. LE CLASSI DI TRASFORMABILITÀ

In dettaglio, all'interno di ciascuna U.E. possono sussistere corpi di fabbrica distinti cui si applicano le seguenti CLASSI DI TRASFORMABILITÀ:

- **corpi di fabbrica originari a conservazione integrale (CONSERVATI INTEGRALMENTE).**

Si tratta di quelli per i quali è stata riscontrata la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica; in questi casi si è riscontrata la presenza di un impianto storico, desunto anche da studi effettuati sulla base di cartografie catastali storiche (Catastale di primo impianto, carta De Candia). Per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il risanamento conservativo (manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo).

- **corpi di fabbrica originari parzialmente modificati (EDIFICI CON MODIFICHE REVERSIBILI)**

Si tratta di edifici tradizionali che hanno subito limitate e/o reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica e in cui, dagli studi della cartografia storica, si riscontra la presenza di un impianto storico. Per essi è prevista la possibilità di intervenire con opere di manutenzione (ordinaria e straordinaria) e di risanamento (restauro conservativo) finalizzati alla sostituzione degli elementi non congrui ai caratteri dell'edificato storico.

- **corpi di fabbrica originari fortemente modificati in modo tipologicamente compatibile (EDIFICI CON MODIFICHE IRREVERSIBILI COMPATIBILI)**

Si tratta di edifici tradizionali che conservano la propria consistenza formale e tipologica, ma hanno subito sostanziali modifiche compresi ampliamenti e sopraelevazioni. Sono edifici in cui, dagli studi della cartografia storica, si riscontra la presenza di un impianto storico, seppure in parte modificato. Per essi è prevista la possibilità di intervenire con opere di manutenzione (ordinaria e straordinaria) e opere di riqualificazione secondo riferimenti tipologici e costruttivi tradizionali.

- **corpi di fabbrica originari fortemente modificati in modo tipologicamente incompatibile (EDIFICI CON MODIFICHE IRREVERSIBILI INCOMPATIBILI)**

Sono edifici che hanno subito sostanziali modifiche non

conservando la propria consistenza formale e tipologica. Per essi sono previsti interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) e di riqualificazione anche con piccoli aumenti di volume eseguiti secondo riferimenti tipologici e costruttivi tradizionali.

- **corpi di fabbrica di recente/nuova edificazione compatibili (NUOVO COMPATIBILE)**

Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza e il tipo di impianto tuttavia non sono in contrasto con i caratteri dell'edificato storico. Per essi sono previste le seguenti possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna.

- **corpi di fabbrica di recente/nuova edificazione compatibili (NUOVO INCOMPATIBILE)**

Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza e il tipo di impianto sono in contrasto con i caratteri dell'edificato storico. Per essi sono previste le seguenti possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna, il rifacimento, e la ristrutturazione edilizia globale con o senza aumento di volume. Per essi, le regole costruttive sono stabilite dai vincoli di allineamento, di spessore dei corpi di fabbrica e di n. piani previste dalla Tavola e dalle schede delle Prescrizioni edilizie, e dalle indicazioni tipologiche e costruttive previste dalla presente normativa in materia di caratteri costruttivi.

- **edifici storici inabitabili (EDIFICI STORICI INABITABILI)**

Si tratta di edifici che all'interno del tessuto storico pur conservando la propria consistenza materiale e formale risultano inabitabili per quanto riguarda la dimensione (monocellule) e le altezze utili. Per essi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di riqualificazione anche con piccoli aumenti di volume, tali da consentire l'abitabilità dell'edificio, eseguiti secondo riferimenti tipologici e costruttivi tradizionali.

- **ruderi (RUDERI)**

I ruderi sono quei corpi edilizi in cui a causa dell'avanzato stato di degrado (es.: qualche traccia dei muri perimetrali) non è possibile il riconoscimento del tipo edilizio, del disegno originario e delle effettive dimensioni. Per essi la ricostruzione secondo l'impianto e le forme originarie sarà consentita attraverso la lettura di documenti sia cartacei che "fisici" (eventuali elementi superstiti dello stesso corpo di fabbrica), delle regole costruttive, dell'abaco tipologico e delle condizioni al contorno.

ART. 5. CATEGORIE DI INTERVENTO. DEFINIZIONI

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Domusnovas Canales definisce le CATEGORIE DI INTERVENTO corrispondenti, con maggiori specificazioni, alle categorie previste dalla L.380/2001 e ss.mm.ii. e dalle leggi nazionali e regionali vigenti. per quanto riguarda il recupero dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione, sia sotto forma di ampliamento, sia previa demolizione, con o senza aumento di volume.

In proposito, si rende necessaria una più articolata definizione delle categorie stesse:

- MANUTENZIONE ORDINARIA (A)

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497 e successive modifiche e integrazioni, nonché i disposti dell'art. 31 della Legge 5/8/78 n. 457 e ss.mm.ii., 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. Tali interventi non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile (fabbricato o unità abitativa o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali, ma si limitano a ripristinare o sostituire gli elementi danneggiati, usurati, o inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria, purchè condotti nel rispetto degli elementi tecno-morfologici esistenti:

Opere interne

- 1) pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
- 2) tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni;
- 3) riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti
- 4) riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario termico e di ventilazione) purchè non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare in modo irreversibile elementi o parti dell'organismo edilizio;

Opere esterne

- 5) pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi senza mutamento dei colori e dei caratteri chimico-fisici degli strati di finitura

esistenti, ripresa parziale dei rivestimenti e degli intonaci esistenti senza mutazione dei caratteri tecnologici e fisico-chimici di quelli esistenti;

6) pulitura, tinteggiatura, riparazione o sostituzione degli infissi e dei serramenti senza modificazione dei materiali e del disegno degli stessi;

7) riparazione e sostituzione dei soli manti di copertura dei tetti senza modificazione dei materiali esistenti e delle soluzioni tecnologiche esistenti;

8) riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali nonché dei comignoli esistenti senza modificarne posizione, caratteri tecnologici e formali;

9) tinteggiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali, della posizione, della forma e delle dimensioni;

10) riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modifiche dei materiali, delle forme e disegno e delle modalità di posa.

Gli interventi di manutenzione ordinaria relativi alle opere esterne sono soggetti a comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale da parte del proprietario dell'immobile.

- MANUTENZIONE STRAORDINARIA (A)

Costituiscono intervento di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o allo stato di collasso, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici esistenti, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari. 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.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

1) apertura, chiusura o modifica di vani sulle murature portanti interne alle singole unità immobiliari e/o appartenenti agli spazi comuni a più unità entro l'organismo edilizio di intervento;

2) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempre che le opere richieste risultino compatibili con la conservazione dei caratteri fondamentali dell'organismo edilizio così come individuati in base alle presenti norme;

3) rifacimento totale degli intonaci esterni, attuato nel rispetto dei caratteri chimico-fisici degli intonaci esistenti nonché del loro colore e sempre che non siano presenti motivi decorativi. In questo caso l'opera è soggetta a restauro e risanamento conservativo;

4) rifacimento di pavimentazioni esterne e manti di copertura, anche con modifica dei materiali esistenti ma nel rispetto delle loro caratteristiche tecnologiche e morfologiche. Per quanto concerne le coperture il rifacimento deve essere limitato al manto esterno di protezione ed alla sostituzione degli elementi della struttura portante del tetto (orditura minuta o tavolato, scempiato, orditura secondaria e principale) con elementi tecnologici e morfologici compatibili e senza mutamento del numero, della posizione, e dello schema statico esistente onde non modificare il comportamento strutturale dell'organismo edilizio (comprende l'installazione di pannelli solari/fotovoltaici integrati);

5) rifacimento, ampliamento o integrazione di locali per servizi igienicosanitari o tecnologici purchè nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio;

6) per gli edifici artigianali: le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento delle superfici utili e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione;

7) RIPRISTINO TIPOLOGICO DELLE RECINZIONI (RT) ovvero la ricomposizione delle caratteristiche formali ed architettoniche tali da ricostituire l'integrità del tessuto esistente, riproponendo tecniche costruttive, materiali edilizi e logiche di progettazione architettonica.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti, a seconda dei casi, a comunicazione di inizio attività da parte del proprietario dell'immobile o asseverata da un tecnico professionista o a segnalazione certificata di inizio attività.

- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (B)

Per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio, nella sua consistenza materica e nella sua stratificazione storica e formale, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto del sistema strutturale, del sistema distributivo e del sistema tecnologico e morfologico dell'organismo edilizio 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 dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo stesso. Un corretto intervento di restauro dovrà prevedere il mantenimento dei caratteri costruttivi originari.

Fatti salvi i limiti e i vincoli derivanti dalle leggi operanti in materia di protezione del patrimonio storico-artistico, monumentale e ambientale, quali le Leggi n. 1089 e 1497 del 1939, e successive modifiche e integrazioni, o da altri atti amministrativi e legislativi, il restauro può riguardare qualsiasi edificio appartenente al campo di applicazione delle presenti norme e la sua applicazione può inoltre essere imposta dall'Amministrazione Comunale, anche su indicazione di altre autorità competenti in materia.

Gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività.

- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (C)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti 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 debbono comunque rispettare i limiti sanciti dalle presenti norme e non possono interessare edifici e manufatti a qualunque titolo vincolati in forza delle leggi nazionali vigenti in materia di protezione e tutela del patrimonio storico-artistico, monumentale o ambientale.

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. Gli interventi di ricostruzione, nel caso di demolizione per cause naturali di edifici tradizionali, consistono nel rifacimento totale o parziale del fabbricato, nel rispetto dei caratteri generali, di impianto, superficiali e volumetrici di quello preesistente e nel riutilizzo, quando possibile, dei materiali di recupero.

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.

La Ristrutturazione edilizia può essere:

Ristrutturazione interna

che consiste nelle seguenti tipologie di interventi:

- sostituzione delle strutture orizzontali secondo le tecniche ed i materiali utilizzati originariamente;
- unione di locali interni appartenenti ad una stessa unità immobiliare, o a più unità immobiliari, anche attraverso aperture in breccia praticate nei setti murari interni;
- rifacimento delle strutture di collegamento verticale, e inserimento di nuove strutture di collegamento, nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto;
- inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale rilevato nello stato di fatto, e della volumetria esistente;
- modifica della organizzazione dei locali interni all'organismo edilizio nel rispetto degli elementi fondamentali dell'assetto distributivo esistente.

Ristrutturazione globale

che comprende tutte le tipologie di intervento della Ristrutturazione interna e le integra con le seguenti:

- modifica dei fronti esterni nel rispetto degli elementi costruttivi e morfologici esistenti (tipi di aperture, rapporti proporzionali, rapporti con la massa muraria...) di valore storico-tradizionale;
- rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva e del tipo di materiali di copertura;
- rifacimento parziale delle strutture verticali nel rispetto del sedime, della volumetria esistente, del rapporto tra l'organismo edilizio e gli spazi esterni e con gli altri organismi contermini e coerentemente con l'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività.

- NUOVA EDIFICAZIONE (E)

L'intervento consiste 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. I prospetti di nuova realizzazione prospicienti la pubblica via dovranno essere coerenti con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificato storico.

Tale categoria si articola nelle seguenti casistiche:

Nuova edificazione in ampliamento e/o sopraelevazione

È la categoria di intervento prevista per tutti quei casi nei quali si tratta di modificare i corpi di fabbrica esistenti per i quali è previsto il recupero, e precisamente:

1. raddoppio in altezza di corpi di fabbrica esistenti a solo piano terra, con inserimento di un ulteriore piano di nuova costruzione (senza modifica di sedime);
2. ampliamento, in adiacenza, di fabbricati comunque esistenti su un lotto già edificato (con conseguente ampliamento del sedime);
3. ampliamento ai fini dell'allineamento del fronte dell'edificio rispetto al filo strada e alla cortina edilizia adiacente esistente per le parti, le dimensioni e le caratteristiche indicate negli elaborati grafici di progetto.

Nuova edificazione ex novo

E' la categoria di intervento prevista per tutti quei casi nei quali si tratta di procedere ad un vero e proprio inserimento di nuovi fabbricati derivanti da costruzione totalmente ex novo. Tale categoria si applica sia ai casi di unità nelle quali i nuovi fabbricati si aggiungono a corpi di fabbrica da recuperarsi, sia in lotti vuoti, anche se divenuti tali a seguito di demolizione.

Gli interventi di nuova edificazione sono soggetti a permesso di costruire.

- DEMOLIZIONE CON O SENZA RICOSTRUZIONE (D)

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, e comunque in genere qualsiasi volume edilizio o superficie di piano esistenti, nonché opere di sbancamento, di livellamento,

di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo. I fabbricati che vengono per qualsiasi motivo demoliti, anche per cause naturali, potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme del presente Piano Particolareggiato.

Gli interventi di ricostruzione, nel caso di demolizione per cause naturali di edifici tradizionali, consistono nel rifacimento totale o parziale del fabbricato, nel rispetto dei caratteri generali, di impianto, superficiali e volumetrici di quello preesistente e nel riutilizzo, quando possibile, dei materiali di recupero.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione si applicano a quei casi nei quali la presenza di intasamenti (dovuti a trasformazioni e superfetazioni del tipo edilizio-base) o comunque di corpi di fabbrica estranei ai caratteri del tessuto storico e capaci di condizionarlo in modo fortemente negativo, ha generato condizioni di antigienicità o comunque caratteri distributivi e costruttivi impropri. In questi casi può risultare opportuna la demolizione e ricostruzione di porzioni di fabbricati con o senza variazione delle volumetrie impegnate.

Per i previsti interventi di demolizione, in considerazione della possibile presenza di materiali contenenti amianto, dovrà essere predisposto un piano di lavoro, che dovrà essere inviato all'ASL di Oristano e al dipartimento provinciale ARPAS di Oristano.

Gli interventi di demolizione con o senza ricostruzione sono soggetti a seconda dei casi a segnalazione certificata di inizio attività o a permesso di costruire.

ART.6. EFFICACIA DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO

Le prescrizioni di piano acquistano efficacia all'atto della richiesta di autorizzazione o concessione per l'intervento edilizio da parte degli aventi titolo, fatte salve le ordinarie prerogative dell'amministrazione comunale per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ART.7. EDIFICI DIFFORMI DALL'ARCHITETTURA TRADIZIONALE

Negli edifici di recente fabbricazione, o comunque difformi dalle tipologie tradizionali, sono sempre permessi interventi di ristrutturazione edilizia che possano ricondurre l'edificio alle tipologie tradizionali e fare riferimento all'Abaco delle tipologie edilizie storiche, purché non si compromettano le condizioni igienico sanitarie.

È altresì permesso, nel caso di edifici o parti di essi di recente fabbricazione la loro demolizione e ricostruzione secondo le forme tradizionali, senza aumentare la volumetria complessiva esistente. Tale volumetria dovrà essere calcolata in base alle dimensioni reali rilevate in situ.

Per le parti che si affacciano su ambiti di pertinenza non visibili dalla pubblica via, ove vi siano condizioni particolari di illuminazione e abitabilità degli spazi, è consentito introdurre scelte architettoniche e di progetto riconducibili ad interpretazioni del tradizionale in forma contemporanea.

La specifica conformità tipologica dell'intervento ai caratteri costruttivi e di impianto (stretto riferimento all'abaco del Piano Particolareggiato) è prevalente sulla dimensione volumetrica dello stesso.

L'incremento volumetrico ammesso per gli edifici difformi dall'architettura tradizionale deve essere realizzato nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) inserirsi in modo organico e coerente con i caratteri formali e architettonici dell'edificio esistente e perseguire la riqualificazione dell'edificio in funzione della tipologia edilizia e del contesto; qualora l'intervento ricada in ambiti territoriali in cui gli strumenti urbanistici abbiano definito una tipologia edilizia, il riferimento per la valutazione di coerenza è la tipologia edilizia prevista;
- b) garantire una compiuta soluzione architettonica della facciata, eventualmente mediante l'arretramento dai fili delle facciate prospicienti spazi pubblici;
- c) utilizzare materiali, componenti e soluzioni finalizzati a diminuire l'apporto energetico necessario per il soddisfacimento delle esigenze di riscaldamento e di raffreddamento o materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati, per almeno il 50 per cento del computo metrico.

ART.8. LE TAVOLE DI PROGETTO E LE SCHEDE DI INTERVENTO. CRITERI DI INTERVENTO

Per ciascuna Unità Edilizia (U.E.) d'intervento il Piano indica in apposite tavole di progetto (contenenti planimetrie e profili regolatori) e nelle schede di intervento le corrispondenti Categorie di intervento (vedi ART.4) per ciascun Corpo di Fabbrica, definendo con apposita simbologia quelli destinati a restare invariati e quelli nuovi o destinati ad ampliamenti, sopraelevazioni o demolizioni.

Vengono inoltre precisate alcune normative particolari:

- 1) sono sempre consentite le categorie che prevedono la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) possono essere individuate altresì U.E. con caratteri tipologici e architettonici contrastanti con il contesto tradizionale, per la quale gli interventi inclusi nella categoria relativa alla manutenzione straordinaria (di norma sempre ammessa) sono consentiti solo a condizione che i prospetti vengano modificati secondo quanto prescritto nelle tavole di progetto e nelle schede di intervento;
- 3) è individuata una serie di edifici (contraddistinti da apposita simbologia di "CONSERVAZIONE INTEGRALE" nella tavola di progetto e nelle schede di intervento) di rilevante valore architettonico tradizionale, per la quale è ammessa la sola categoria di restauro e risanamento conservativo;
- 4) laddove è consentita l'applicazione della categoria della ristrutturazione edilizia, è da intendersi che ogni intervento che non rientri nelle categorie di manutenzione ordinaria e straordinaria deve rispettare gli allineamenti, gli ingombri, le altezze, le destinazioni pubbliche e private previste dal Piano;
- 5) in generale, nei casi in cui la situazione esistente risulti in contrasto con le normative sanitarie ed edilizie vigenti, ogni intervento diverso dalle categorie di manutenzione ordinaria e straordinaria è subordinato all'attuazione delle nuove prescrizioni, mentre non sono consentite realizzazioni parziali (ad esempio: non è consentito realizzare nuove volumetrie eventualmente previste senza le corrispondenti demolizioni prescritte).

Le Tavole e le schede di intervento definiscono altresì le condizioni inderogabili cui deve sottostare ogni intervento in termini di:

- a) entità dell'eventuale nuova volumetria concessa in sopraelevazione o in ampliamento;
- b) distacchi dai confini e tra pareti finestrate;
- c) numero piani;
- d) profondità dei corpi di fabbrica nuovi o aggiuntivi;
- e) allineamenti;
- f) tipologia e ubicazione delle recinzioni su affaccio pubblico mediante le prescrizioni contenute nelle tavole e nelle schede citate.

ART.9. CONTENUTI E REDAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI DI PROGETTO

L'inoltro della domanda di concessione (o di autorizzazione) dovrà essere corredato anche dai seguenti elaborati:

- estratto della Planimetria delle unità edilizie del Piano particolareggiato del Centro Matrice in scala 1:200 indicante l'unità interessata dall'intervento;
- estratto della planimetria catastale storica e attuale del lotto interessato dall'intervento e dell'area contestuale;
- piante, prospetti e sezioni quotate della situazione esistente, in scala 1:50/1:100, dell'edificio oggetto dell'intervento, in cui siano chiaramente individuati gli elementi edilizi costitutivi e i relativi materiali, il tipo e l'ubicazione degli impianti con i relativi allacci esterni, le destinazioni d'uso;
- relazione illustrativa dei principali aspetti e dati che caratterizzano lo stato di fatto, con valutazione degli aspetti di degrado, se necessario, documentati da una idonea specifica documentazione fotografica di dettaglio; illustrazione degli interventi proposti nel progetto;
- adeguata documentazione fotografica a colori dei prospetti esterni, della copertura, di eventuali particolari architettonici o costruttivi presenti nella struttura;
- elaborati grafici in scala 1:50/1:100, pianta, prospetti e sezioni quotate, in cui siano chiaramente riportati, in sovrapposizione allo stato di fatto, i nuovi interventi proposti, con estensione delle indicazioni grafiche ad un contorno significativo dell'intervento nell'isolato;
- elaborati grafici in scala 1:50/1:100 in cui siano individuati i materiali da adoperare, le tecniche costruttive, gli impianti con i relativi allacci esterni, le nuove destinazioni d'uso, le sistemazioni delle aree non edificate, le recinzioni e quant'altro necessario per una chiara comprensione della propria proposta progettuale, per situazioni edilizie non complesse;
- per gli interventi di restauro, particolari costruttivi degli elementi architettonici principali delle facciate, in scala 1:10/1:20;
- elaboratigraficiconsimulazionetridimensionaledell'inserimento dell'intervento nel contesto urbano e ambientale.

ART.10. CLAUSOLA CAUTELATIVA

L'Amministrazione Comunale non è tenuta a rilasciare autorizzazioni o concessioni che prevedano demolizioni totali o parziali di fabbricati storico tradizionali integri, ancorchè non indicati esplicitamente nelle tavole allegate (per omessa rilevazione) qualora la loro presenza risultasse dalla documentazione fotografica e grafica allegata alla domanda di autorizzazione o concessione, o fosse comunque comprovata e nota attraverso fonti dirette o indirette. In merito, la decisione sarà assunta dagli organi tecnici dell'Amministrazione (Ufficio Tecnico) sentiti i pareri degli Uffici competenti regionali e in analogia con i criteri generali del Piano.

ART.11. PRESCRIZIONI SPECIALI

Ristrutturazioni, ampliamenti e nuove costruzioni, ove non diversamente ed esplicitamente stabilito dalla normativa definita per le singole unità d'intervento nelle apposite tavole, dovranno rispettare le tipologie dell'abaco, ed inoltre le seguenti prescrizioni:

- per i nuovi corpi di fabbrica, almeno un lato dovrà essere in aderenza ai confini (o, ove ciò non risultasse praticabile, ad altri corpi di fabbrica) in modo tale da consentire il massimo accorpamento degli spazi liberi del lotto;
- le corti e cortili interni alle Unità di Intervento dovranno rimanere unitari e indivisi.

Potranno essere mantenute o edificate recinzioni a divisione delle unità di intervento solo dove ciò sia stato esplicitamente indicato in normativa o nelle tavole di piano.

• **PRESCRIZIONI PER GLI SPAZI APERTI**

Il Piano Particolareggiato fornisce indicazioni generali in merito al disegno degli spazi aperti al fine di garantire gli obiettivi di qualità e di buon funzionamento delle aree pubbliche.

Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso, il convogliamento ed il percolamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione; devono essere realizzate prevalentemente con materiali naturali e elementi riciclabili.

Nell'ambito della riqualificazione degli spazi pubblici, laddove possibile, le strade devono essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici realizzati in conformità con le

norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

La pavimentazione deve essere realizzata con materiale antisdruciolevole, compatto ed omogeneo, così come le vernici utilizzate per la segnaletica orizzontale dovranno essere antiscivolo.

Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a 1,00cm e i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

Negli ambiti di riqualificazione degli spazi pubblici previsti dal Piano, si prescrive di utilizzare materiali lapidei locali (basalto e trachite) per le opere di pavimentazione e, in fase di realizzazione, di fare riferimento alle tecniche di posa tradizionali, prediligendo quella a secco (elementi lapidei su sabbia con adeguato drenaggio e sottofondo) che garantisce la permeabilità del suolo. Inoltre si prescrive di favorire la raccolta delle acque superficiali in maniera puntuale a distanza adeguata dai fabbricati.

Per ambiti urbani unitari, rappresentati da piazze, slarghi o porzioni di vie, comunque da parti urbanistiche morfologicamente omogenee, si prevedono interventi di progettazione e la sistemazione degli elementi di arredo con l'utilizzo di materiale lapideo o su elementi in metallo, resistenti agli agenti esterni con forme geometriche elementari e privi di motivi decorativi.

L'illuminazione degli spazi pubblici dovrà prevedere l'utilizzo di sistemi ad alta efficienza energetica e a basso inquinamento luminoso. L'illuminazione degli spazi pubblici potrà essere differenziata modulando i parametri di luminosità in relazione al loro grado di frequentazione e al carattere vicinale.

La scelta dei corpi illuminanti dovrà rispondere a caratteristiche di qualità urbana per forma e dimensioni. Le luci dovranno assicurare la visibilità per la normale fruizione delle strade e degli spazi pubblici e dovranno essere collocate su supporti a palo o a mensola o incassato.

Nel caso di supporto a palo, il basamento può essere a sezione cilindrica in metallo priva di decorazioni e con corpo illuminante unico.

Nel caso di supporto a mensola, questo dovrà essere di metallo, privo di decorazioni e con corpo illuminante unico.

AMBITI PREVALENTEMENTE PEDONALI

Obiettivo: costruire spazi per la circolazione dei pedoni che garantiscano la continuità del trattamento rispetto agli ambiti adiacenti ed un corretto rapporto con le parti edificate.

Indicazioni per la realizzazione: nel caso di interventi di piccole dimensioni, la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale omogeneo ed in continuità con quanto realizzato

o previsto nelle aree pubbliche vicine (uso pietre locali). Nel caso di interventi di dimensioni consistenti, può essere previsto l'inserimento di materiali diversi da quelli utilizzati per le aree pubbliche limitrofe garantendo comunque l'obiettivo di unitarietà e riconoscibilità di questa tipologia di spazi aperti. I nuovi spazi e percorsi pedonali dovranno essere realizzati con sistemi costruttivi permeabili al fine di aumentare le capacità drenanti delle aree pubbliche e minimizzare il deflusso superficiale.

AMBITI PER USO PROMISCUO PEDONALE E CARRABILE

Obiettivo: costruzione di spazi per la circolazione dei pedoni e dei veicoli che garantiscano oltre ai requisiti necessari al passaggio dei veicoli, anche la riconoscibilità dell'uso pedonale.

Indicazioni per la realizzazione: la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale adatto all'uso carrabile ma comunque differente dal manto di asfalto delle strade esistenti.

AREE PER LA SOSTA

Obiettivo: realizzare spazi per i parcheggi riducendone l'impatto, sia visivo che di impermeabilizzazione del suolo.

Indicazioni per la realizzazione: la superficie dovrà essere parzialmente permeabile. Ciò può essere ottenuto sia attraverso la previsione di ambiti verdi all'interno del parcheggio che mediante l'utilizzo di materiali drenanti per gli stalli.

Nel caso di superfici di ampie dimensioni va previsto l'inserimento di alberature.

AREE VERDI

Obiettivo: salvaguardare le aree verdi esistenti e realizzare nuove aree verdi interne al tessuto edilizio.

Indicazioni per la realizzazione: la superficie dovrà essere trattata a prato con semine adatte al clima locale e all'uso pubblico. Nel caso di aree di ampie dimensioni e attrezzate per il gioco bimbi vanno previste opportune alberature al fine di costruire zone ombreggiate.

ALBERATURE ESISTENTI

Obiettivo: conservare le alberature esistenti e riconosciute come elementi da tutelare.

Prescrizioni per la conservazione: dovranno essere garantiti tutti gli accorgimenti, i trattamenti e la manutenzione, necessari al mantenimento in buono stato delle alberature esistenti. Gli interventi nelle zone adiacenti dovranno tener conto della presenza degli alberi sia per quel che riguarda la parte sopra

il suolo che per le parti sotto il suolo.

NUOVE ALBERATURE

Obiettivo: sistemazione decorativa e funzionale del verde.

Indicazioni per la realizzazione: Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, e in particolare di specie autoctone, in quanto fattori di qualificazione ambientale. Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapo-traspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno. È consigliabile che le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est e ovest vengano ombreggiate per mezzo di cespugli. Dove possibile si consiglia la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali realizzate con alberi sempreverdi. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno. Nella scelta del verde sia privato che pubblico devono essere presi in considerazione gli aspetti legati alla provenienza della specie, favorendo quelle di origine autoctona, e il loro fabbisogno idrico, preferendo quelle che richiedono un minor quantitativo di acqua.

• PRESCRIZIONI PER GLI EDIFICI

Il PP prevede una specifica disciplina per gli interventi sugli edifici del centro di Domusnovas Canales. Tale disciplina è governata dalle indicazioni riportate nei seguenti paragrafi.

ALLINEAMENTI E DISTANZE DAI CONFINI

Nel caso di nuove costruzioni, se consentite, su lotti non edificati o parzialmente edificati, vanno rispettate le distanze dai confini contenute negli elaborati di progetto allegati e non possono arretrare rispetto al filo strada né sopravanzare le costruzioni esistenti allineate lungo la strada.

VOLUMETRIE E SUPERFICI

Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione sono consentiti solo se previsti dal Piano e con le caratteristiche

indicate nelle tavole grafiche di progetto, in merito alle altezze, superficie coperta e falde di copertura.

Rispetto alle norme relative ai massimi indici di edificabilità e di copertura sono comunque sempre da ritenere prevalenti le disposizioni presenti nelle tavole di progetto allegata al Piano Particolareggiato.

Nel caso di ricostruzione, qualora sia possibile documentare la forma originaria del fabbricato, è consentito il mantenimento di tale cubatura e superficie coperta, nel completo rispetto della sagoma originaria.

Sono consentiti, su costruzioni esistenti dissimili in tutto o in parte dai caratteri tradizionali, quegli interventi utili alla ridefinizione compositiva dell'edificio, o di parti di esso, secondo i caratteri tradizionali della architettura locale: riaperture e chiusure di vani murari, chiusura di logge e terrazze, ricomposizione dei balconi, eliminazione di vani ed apparati tecnologici.

ALTEZZE ALLA LINEA DI GRONDA

Nei casi in cui non è prevista la sopraelevazione, in linea di massima l'altezza di gronda esterna dell'edificio dovrà rimanere invariata a seguito degli interventi ammessi sul corpo di fabbrica. In alcuni casi eccezionali in cui si dimostra indispensabile è consentito un "adeguamento" dell'altezza purché ne sia documentata la necessità a causa della particolare situazione (es. unica cellula al piano superiore da rendere utilizzabile). Tale aumento di altezza dovrà essere contenuto e dovrà essere indicato obbligatoriamente nelle tavole di progetto attraverso simulazioni fotografiche in scala adeguata che dimostrino:

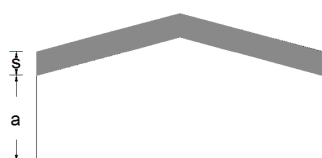
- il mantenimento dei caratteri dell'edificio;
- l'utilizzo dello stesso tipo di materiale della fabbrica originaria;
- la corrispondenza con l'abaco.

Non sono in ogni caso ammesse sopraelevazioni nei casi in cui l'altezza minima interna del locale sia maggiore di 2.00m.

Negli altri casi la sopraelevazione dovrà essere contenuta nei valori percentuali indicati nella figura a lato.

Per gli edifici di nuova costruzione le altezze edificabili sono riportate nelle tavole di progetto e nelle schede di rilevamento delle U.E.

Nelle sopraelevazioni e nelle nuove costruzioni, la quota del filo di gronda dovrà essere mantenuta costante.



$a < 1.50$ $s = 25\% \cdot a$
 $1.50 < a < 2.00$ $s = 20\% \cdot a$

Rappresentazione schematica dell'adeguamento delle altezze del sottotetto

REQUISITI AMBIENTI INTERNI:

In deroga alle prescrizioni generali vigenti e con l'obiettivo di consentire l'utilizzazione ai fini abitativi di vani in edifici per i quali le presenti Norme Tecniche di Attuazione non prevedano

la modifica delle caratteristiche tipologiche originarie o nelle ristrutturazioni tese a riportare gli edifici alle tipologie tradizionali, è consentito il mantenimento delle superfici finestrate esistenti.

La suddetta norma è applicabile anche alle ristrutturazioni e alle nuove costruzioni per le quali il P.P. prevede la riproposizione delle tipologie edilizie tradizionali, secondo schemi di superfici finestrate, assunti anch'essi con riferimento alla tradizione costruttiva.

L'altezza interna utile dei vani abitabili non deve essere inferiore a m. 2.70. Al piano terreno e nel piano sottotetto l'altezza media non deve essere inferiore a m. 2.70 con un'altezza minima comunque non inferiore a m. 2.00.

È fatto salvo il caso di interventi su edifici esistenti, per i quali le presenti Norme Tecniche di Attuazione non prevedano la modifica delle caratteristiche originarie degli stessi, dove è consentito il mantenimento dell'altezza utile interna esistente.

DISTRIBUZIONE INTERNA:

Negli edifici soggetti alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria è ammessa la modifica della distribuzione interna al solo scopo di adeguare l'unità edilizia alle esigenze abitative, igieniche e funzionali attuali purché non si alterino i caratteri tipologici dell'edificio.

Eventuali elementi architettonici di pregio, come le volte, gli archi e le scale in legno, pietra o mattoni cotti, dovranno essere conservati.

Per gli edifici di particolare pregio soggetti a restauro, unitamente alla richiesta di autorizzazione o di concessione edilizia concernenti tanto opere esterne quanto interne, il richiedente dovrà presentare un'accurata documentazione fotografica relativa agli interni e i Responsabili dell'Ufficio Tecnico potranno effettuare un sopralluogo al fine di verificarne le effettive condizioni o per rilevare l'eventuale presenza di elementi architettonici di pregio.

COPERTURE A TETTO:

Per quanto riguarda le coperture, in caso di intervento su corpi di fabbrica di edifici storici, si dovranno mantenere il disegno, i materiali e le pendenze originarie.

Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi esistenti, utilizzando i nuovi coppi possibilmente solo per la formazione dei canali, eventualmente inserendoli in maniera alternata e casuale ad integrazione di quelli non recuperabili.

Negli edifici di particolare pregio storico-architettonico è

fatto obbligo di utilizzare materiale di recupero e, in caso di ristrutturazione, sopraelevazione o comunque di ricostruzione del tetto, di conservare le tecniche costruttive tradizionali.

Il manto di copertura dovrà necessariamente essere realizzato in “coppi” negli edifici tradizionali.

Per interventi di nuova edificazione, manutenzioni o ristrutturazioni su edifici di recente realizzazione è consentito l'uso del manto di copertura in tegole portoghesi o in elementi prefabbricati coibentati con finitura in simil tegola (quest'ultima soluzione esclusivamente per gli edifici accessori) purché questo non sia visibile dalla pubblica via e non costituisca elemento di degrado per eventuali edifici di pregio attigui. È altresì consentito per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia su edifici di recente edificazione che interessino piccole porzioni dei singoli corpi di fabbrica (<20% della superficie del manto), l'utilizzo della stessa tipologia di tegole presente (coppi, portoghesi, marsigliesi) al fine di garantire l'omogeneità dei materiali del manto di copertura.

La forma e le pendenze delle coperture dovranno in linea di massima rimanere invariate salvo in alcuni casi di ampliamento ammissibili rientranti nelle classi di trasformabilità e che siano dimostrati attraverso l'abaco da una naturale evoluzione storica del tipo edilizio.

Nelle nuove costruzioni o sopraelevazioni e nei rifacimenti totali delle coperture a falda singola o doppia, la pendenza massima consentita deve essere pari al 25%. In questi stessi casi, laddove sia prevista la copertura a doppia falda, il colmo dovrà essere unico e non dovrà presentare dislivelli (“cartella”).

Previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, con particolare riferimento alle funzioni d'uso del sottotetto, è consentito il posizionamento di lucernai nel manto di copertura della falda interna che saranno sempre del tipo a filo. Sono da escludersi comunque le superfici a specchio e l'uso di abbaini. È consentito, infine, l'utilizzo di tegole in vetro delle stesse caratteristiche formali dei coppi tradizionali sardi.

COPERTURE PIANE:

Gli interventi su coperture piane dovranno essere volti alla realizzazione di una sovrastante copertura a falde, doppia o singola, rispettando il disegno, le pendenze e utilizzando materiali tradizionali (coppi), o in alternativa tegole portoghesi, qualora la copertura non sia visibile da pubblica via.

CANNE FUMARIE, COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI:

Nell'ipotesi in cui si prevede che la canna fumaria debba essere

intonacata, la stessa dovrà essere tinteggiata dello stesso colore della facciata. I torrini esalatori dovranno riproporre le forme ed i materiali dei comignoli. È vietata la collocazione di canne fumarie applicate nelle parti visibili dalla pubblica via.

SOLUZIONI DI GRONDA:

Le soluzioni 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 soluzioni di gronda di tipo tradizionale che fanno riferimento agli Abachi dei caratteri costruttivi dovranno essere sempre restaurate; 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 dovrà essere prevista la pulitura con opportuni lavaggi eseguiti in modo leggero, oppure potranno essere tinteggiati con lo stesso colore della facciata o con altro 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.

L'aggetto dei coppi canale dal paramento murario dovrà essere di massimo 15cm. Nelle cornici di gronda realizzate con più ordini di coppi rovesci, ogni ordine dovrà avere una profondità massima di 10cm.

Non è consentita la realizzazione di aggetti delle strutture di copertura (travi in legno, solai di copertura in latero-cemento, etc.) in quanto non riconosciuti come elementi costruttivi tradizionali. Gli stessi, ove presenti, andranno adeguati secondo le tipologie indicate nell' Abaco delle soluzioni di gronda. Non è ammesso l'uso di scossaline metalliche a protezione dei coronamenti murari laterali.

CANALI DI GRONDA E PLUVIALI:

Nel rifacimento dei canali di gronda e dei discendenti di edifici non tradizionali costruiti dopo gli anni cinquanta, potrà essere utilizzato il rame o qualsiasi materiale metallico delle colorazioni della facciata.

Non è consentito l'uso della lamiera zincata o dell'acciaio non verniciato ed è escluso in modo tassativo l'uso di materiali plastici. I canali ed i discendenti dovranno avere una sezione circolare, consona alle tradizioni del luogo, con esclusione della sezione quadrata o rettangolare e delle tipologie e moduli estranei alla tradizione. È consentito anche l'utilizzo del rame anticipatamente invecchiato con acidi che permettono al metallo di avere classica colorazione verde.

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.

È consentito il posizionamento di canali di gronda nelle facciate prospicienti la pubblica via solo quando previsti nelle soluzioni di gronda riportate negli Abachi.

Di norma i discendenti devono essere posizionati, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata. 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.

Nelle tipologie edilizie tradizionali, in presenza degli aggetti delle cornici orizzontali (in corrispondenza delle fasce decorative marcapiano e delle zoccolature) si dovrà rispettare l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo e rispettando comunque l'assialità dei pluviali stessi.

AGGETTI E BALCONI:

È sempre consentita la demolizione degli aggetti dei balconi esistenti, se non riconosciuti di particolare pregio, e la costruzione, conforme ai tipi tradizionali, anche per le nuove costruzioni, con aggetti di max 0,80 m di profondità per una lunghezza minima pari a 1,20m e massima 1,80m realizzati con mensole di pietra o marmo e parapetto in ferro battuto. I balconi in aggetto sulle strade pubbliche o private sono consentiti solo quando la sede viaria abbia una larghezza non inferiore a 5,00m.

Il balcone in ogni suo punto non può essere ad altezza inferiore a 3,00m dal piano stradale se insiste su un marciapiede di larghezza pari o superiore a quella dell'aggetto, e inferiore a metri 4,00m nel caso che non insista su un marciapiede ma sulla sede viaria.

Si può derogare a quanto prescritto, a giudizio dei Responsabili dell'Ufficio Tecnico Comunale, solo nei casi in cui si può escludere in modo certo qualunque conseguente situazione di pericolo per la circolazione sia pedonale sia veicolare.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza dell'intradosso del profilo dell'aggetto sul lato a monte del prospetto.

Non è ammessa la realizzazione di mensole e pensiline nelle facciate prospicienti la pubblica via.

RIVESTIMENTI E TINTEGGIATURE:

Le superfici murarie di nuova costruzione o realizzate con materiali non compatibili dovranno essere intonacate e tinteggiate.

Nella realizzazione dell'intonaco e nel rifacimento di quelli

esistenti, le murature da proteggere dovranno essere rivestite da tre strati di malta: rinzaffo, intonaco (arriccio) e intonachino (velo). Lo strato di rinzaffo viene utilizzato per regolarizzare la superficie e per garantire la necessaria aggrappatura degli strati superiori. Per la composizione dell'arriccio e del velo, è ammesso l'utilizzo della sola malta a base di calce.

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 della stesura a frattazzo) direttamente finitura per le superfici.

È consentito ridurre a "faccia a vista" superfici esterne di edifici che si presentino attualmente intonacate previa dimostrazione dell'esistenza storica per l'edificio della soluzione "faccia a vista", purché questa sia di pregevole fattura. Nella nuova realizzazione o nel restauro di paramenti murari "faccia a vista" la stilatura dei giunti dovrà fare riferimento alle soluzioni tradizionali riportate nell'Abaco dei caratteri costruttivi.

È da evitare l'intonacatura parziale di pareti lasciando a vista, arbitrariamente, parti di muratura, cantoni, blocchi, laterizi, ecc. È da evitare inoltre l'intonacatura parziale della facciata con bordi non lineari o obliqui.

L'intervento di risanamento e rifacimento dell'intonaco dovrà avere cura di recuperare ogni particolare costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio (ferri battuti, lorigas, ecc.) e salvaguardare e/o ripristinare eventuali cornici o altre modanature plastiche tradizionali realizzate in intonaco.

Per la realizzazione di coloriture e tinteggiature dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni: nel caso in cui l'intonaco sia costituito prevalentemente da calce, dovrà essere impiegata la tinta a calce; nel caso in cui l'intonaco sia costituito prevalentemente da cemento è possibile l'utilizzo di tinte acriliche o ai silicati, con l'obiettivo di ottenere una resa pittorica compatibile con l'immagine tradizionale dell'edificio storico.

In qualunque caso le coloriture delle facciate dovranno essere eseguite con tecniche compatibili con l'intonaco sottostante.

Ogni intervento cromatico dovrà costituire e riproporre le tradizionali gamme delle terre naturali e dei materiali lapidei.

Non è consentito l'uso di pitture lavabili, ancorché traspiranti, pitture del tipo "spugnato" e di tecniche da stendere a spatola, tipo sovra-intonaci plastici (graffiati in genere).

In linea generale i colori ed i toni della tinteggiatura dovranno essere analoghi a quelli originari o storicizzati.

Il colore da impiegarsi, di norma, verrà scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in



RAL 1013_RGB 234-230-202



RAL 1034_RGB 239-212-114



RAL 7000_RGB 120-133-139



RAL 7001_RGB 138-149-151



RAL 7004_RGB 150-153-146



RAL 7023_RGB 104-108-094



RAL 7030_RGB 139-140-122



RAL 7032_RGB 184-183-153



RAL 7035_RGB 215-215-215



RAL 7038_RGB 195-195-195



RAL 7044_RGB 202-196-176



RAL 7047_RGB 208-208-208



RAL 9001_RGB 250-244-227



RAL 9002_RGB 231-235-218



RAL 9003_RGB 244-244-244



RAL 9010_RGB 255-255-255



RAL 9016_RGB 246-246-246



RAL 9023_RGB 130-130-130

Sintesi della gamma cromatica a cui fare riferimento nella coloritura di facciate e degli elementi architettonico-decorativi.

merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto. È consentito omettere l'analisi stratigrafica, o comunque discostarsi dalle risultanze della medesima, quando la scelta del colore da impiegare sia frutto di ricerche storiche o iconografiche che abbiano prodotto risultati certi ed attendibili.

In totale assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori ed i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura tradizionale locale e tali da ben armonizzarsi con il contesto.

Nel caso di cui vi siano edifici accorpati o frazionati, si procederà sulla base dei seguenti criteri:

- quando l'edificio accorpati sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale, come i diversi allineamenti orizzontali delle finestre, il differente assetto dei piani terra, la diversa altezza dei fabbricati, si interverrà di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;

- viceversa, anche quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.

In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate dovranno prevedere la lieve diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi quali lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, zoccolature, utilizzando tinte armoniosamente accordate con quelle principali d'insieme.

Qualsiasi intervento di tinteggiatura dovrà assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali decorazioni pittoriche originarie o storicizzate quali finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi, lesene ed altro. Quando tali decorazioni presentino lacune si dovrà, di norma, procedere alla loro integrazione impiegando le stesse tecniche, forme e colori. Quando le lacune siano particolarmente estese ed interessino gran parte dell'apparato decorativo, il rifacimento delle parti mancanti sarà consentito solo quando sia possibile ricostruire con certezza il modulo costitutivo dell'apparato medesimo.

Nel caso di edifici che non presentino allo stato attuale riquadrature od altre decorazioni pittoriche, ma che per tipologia, epoca di costruzione ed inserimento nel contesto rimandino all'uso di simili decorazioni, potrà essere ammessa la realizzazione di un semplice apparato decorativo costituito da fasce marcapiano, fasce marcadavanzale e riquadri a porte e finestre.

PARTICOLARI ARCHITETTONICI:

Nel restauro di facciata è fatto obbligo evidenziare e restaurare gli elementi decorativi e i particolari architettonici in materiale lapideo in origine e a vista come: cornici lisce o modanate, fasce marcapiano, lesene e capitelli, stipiti e frontespizi delle aperture, mensole dei balconi, ecc.

Nel ridisegno delle aperture è consentito l'utilizzo di stipiti e architravi in materiale lapideo che dovranno comunque essere lasciati a vista. Il disegno non si dovrà discostare da quello presente nell'architettura tradizionale locale o dovrà essere un'interpretazione dello stesso. Nel restauro della facciata non è consentita l'apposizione di soglie, davanzali e cornici in materiale incongruo.

INFISSI E BUCATURE:

In linea generale non è consentita l'apertura di nuovi infissi sui prospetti principali degli edifici. Le nuove aperture nei prospetti retrostanti dovranno fare riferimento agli abachi delle tipologie edilizie e dei caratteri costruttivi.

Potrebbero tuttavia presentarsi alcuni casi particolari:

- Precedente presenza di un'apertura tamponata in successivi interventi edilizi subiti dall'edificio. Tamponatura totale di una finestra o di una porta oppure trasformazione di una porta in finestra: in questo caso, previa presentazione di documentazione grafica e fotografica storica attestante quanto sopra, sarà consentito l'eventuale ripristino dell'apertura originaria.
- Edificio completamente cieco o dotato di aperture non adeguate alla funzione da svolgere post intervento. In questo caso la realizzazione di nuove aperture sarà consentita solamente sulla base di quanto riscontrabile nell'abaco dei caratteri costruttivi e dovrà avere un disegno univoco. Se nell'unità di intervento sono già presenti delle aperture ci si rifarà all'utilizzo del modello esistente, mentre qualora non ci fosse nessun tipo di apertura, ci si dovrà rifare ad un unico modello coerente con il tipo edilizio.
- Negli interventi di ristrutturazione edilizia, sono ammesse aperture che non facciano stretto riferimento alle indicazioni riportate nell'Abaco dei caratteri costruttivi purché collocate sulle parti retrostanti di affacci a pertinenze dello stesso lotto. Tali nuove aperture dovranno inoltre essere giustificate da una concreta necessità di comfort anche dal punto di vista igienico sanitario (aerazione e illuminazione dei locali) e dovranno essere realizzate attraverso l'utilizzo di materiali e tecniche tradizionali.

SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI:

Tutte le aperture della facciata dovranno presentare finestre omogenee, per forma e colorazione. Le aperture dovranno avere una partitura il più possibile regolare e rispettare gli allineamenti verticali tra quelle del piano terra e quelle dei piani superiori.

Sono consigliati inoltre gli allineamenti orizzontali in modo che non vi siano sfalsamenti tra le aperture stesse.

Nel rifacimento dei serramenti esterni realizzati in legno dovranno essere mantenute invariate: le forme, la lavorazione e i materiali propri della tradizione costruttiva di Domusnovas Canales, gli scuri posti all'interno del serramento in legno, ed uniformando gli stessi se di foggia diversa.

Ove possibile, si consiglia il restauro dei serramenti storici esistenti.

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 utilizzabili, dovranno essere sostituiti con altri similari a quelli esistenti.

Sono ammessi esclusivamente gli infissi in legno e alluminio nelle tonalità del color legno naturale; è ammessa la colorazione secondo le tonalità del bianco esclusivamente per gli infissi in legno. È vietato l'utilizzo di infissi e serramenti esterni in PVC e in alluminio finto-legno negli edifici tradizionali storici.

Nel caso in cui siano presenti negli edifici tradizionali serramenti con colorazioni differenti da quelle indicate nelle N.T.A., è consentito il loro ripristino, previo accertamento della effettiva storicità del colore.

Per i sistemi di oscuramento si raccomanda l'utilizzo di:

- scurini interni dello stesso materiale e colore della finestra;
- persiane in legno e alluminio.

Tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia devono avere medesima tinta e tonalità.

Inoltre, si prescrive l'uniformità cromatica e materica tra l'infisso e il sistema di oscuramento previsti, purché coerenti con le indicazioni sui materiali e sui colori descritte in norma.

È escluso l'uso di avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale, e l'uso esterno di veneziane.

Sono sempre vietati vetri a specchio e le suddivisioni delle luci in modo non conforme a quelli tradizionali (tipo inglese, ecc.).

Nel quadro di un restauro di facciata dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui e la loro sostituzione con infissi del tipo tradizionale.

Indicazioni più specifiche relative agli infissi e serramenti sono riportate nelle schede relative agli interventi consentiti per ciascuna unità edilizia.

PORTE, PORTONI E VETRINE:

Le porte e i portoni in legno con gli elementi accessori ben conservati devono essere salvaguardati ed è consentita la sola conservazione. Nel caso di infissi in legno degradato e non recuperabile dovrà essere di norma prevista la sostituzione con un infisso anch'esso in legno. La colorazione dovrà essere preferibilmente di legno naturale o verniciato.

È richiesta la rimozione degli infissi esterni realizzati 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 edifici il cui ingresso risulti essere esclusivamente illuminato dalla porta di accesso, è consentito l'uso di infisso del tipo a vetrina in legno purché conforme, nelle forme e dimensioni, al carattere tipologico tradizionale; in tal caso il sistema d'oscuramento dovrà essere del tipo a "scuri interni".

È consentito l'uso di portoncini in legno con rivestimento in lamiera chiodata così come quelli rilevati all'interno del centro matrice e documentati nell'Abaco dei caratteri costruttivi.

Nel caso di attività commerciali e/o espositive è possibile l'installazione di telai di vetrine, preferibilmente in legno, armonizzati nei colori e nelle caratteristiche con gli altri infissi presenti nella 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" o non tradizionali.

SERRANDE E APERTURE CARRABILI:

Non è ammessa l'installazione di nuove serrande in lamiera zincata ed è richiesta l'eliminazione di serrande metalliche avvolgibili esistenti alle finestre.

Se lo spazio lo consente, è consigliata la sostituzione delle serrande in lamiera zincata preesistenti con portelloni in legno o con serrande basculanti rivestite in legno, con telaio in acciaio a scomparsa.

Per proporzioni, forma, materiali e tipologia del serramento si rimanda agli esempi tradizionali riportati nell'Abaco dei caratteri costruttivi.

Dovranno essere sempre salvaguardate le aperture originarie che costituiscono ingresso di corti, autorimesse o spazi carrabili in genere.

Nel caso di costruzioni ex-novo queste dovranno essere riconducibili per forma e materiali a quanto descritto nell'Abaco. I serramenti delle aperture carrabili annesse ai corpi abitativi dovranno essere esclusivamente in legno, legno con struttura in metallo o sul modello dei tradizionali portali

in legno con lamina chiodata, a due battenti, con possibilità di inserire su un'anta una porta per il passaggio pedonale, o basculanti. Negli edifici di recente edificazione in cui gli infissi sono in alluminio/metallo, è consentito, anche per l'apertura carrabile, l'utilizzo di portoni in alluminio/metallo a condizione che non si faccia utilizzo di coprifili esterni non coerenti con gli stipiti o con i caratteri tradizionali delle aperture.

GRATE, ROSTE, FERRI BATTUTI, RINGHIERE, CANCELLI

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

Le grate di finestre, ringhiere, roste dei sopraluce ed i piccoli elementi di arredo come "lorigas", ferma imposte, anelli, porta stendardi, ecc., se originari, devono essere conservati.

Nel caso di degrado, la loro sostituzione deve avvenire con altri dello stesso materiale, forma e colore.

RECINZIONI, CORTI E CORTILI:

Le recinzioni possono essere oggetto di intervento denominato Ripristino tipologico della recinzione. Tale intervento prevede il ripristino dei caratteri tipologico-costruttivi della muratura di recinzione tradizionale secondo gli esempi riportati nell'Abaco dei caratteri costruttivi.

Nei casi in cui sia ammissibile una demolizione questa deve essere seguita da una fedele ricostruzione attraverso i materiali e le tecnologie tradizionali e nel rispetto dell'abaco tipologico.

In generale, il tipo di finitura delle recinzioni potrà essere con muratura in basalto "faccia a vista" o ad intonaco e tinteggiatura in continuità con la facciata.

È vietato apporre elementi dissuasori sulla sommità delle recinzioni (frammenti di vetro, filo spinato, ecc.).

I serramenti delle aperture nelle recinzioni (portoni per l'accesso pedonale o carrabile) dovranno essere in legno, ferro e/o acciaio verniciati, legno con struttura in ferro, o sul modello dei tradizionali portali in legno con lamina chiodata. Per proporzioni, forma, materiali e tipologia del serramento si rimanda agli esempi tradizionali riportati nell'Abaco dei caratteri costruttivi.

I serramenti dovranno essere composti da elementi che non consentano la visibilità dell'area sulla quale si accede.

Nel caso di rifacimento dei serramenti, questi dovranno essere analoghi a quelli originari (se antichi) per materiale, disegno e dimensioni.

Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione

artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile dovranno essere tenute in considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.

L'illuminazione degli spazi esterni non dovrà essere fonte di inquinamento luminoso: il flusso luminoso degli apparecchi deve essere orientato verso il basso e non presentare dispersioni verso la volta celeste.

Potranno inoltre essere previsti e realizzati idonei impianti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne dovranno armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione.

LOGGIATI:

La realizzazione dei loggiati è consentita secondo le indicazioni contenute nelle schede di progetto e negli elaborati grafici.

Le modalità realizzative di eventuali nuovi loggiati non indicati nelle schede di progetto delle singole unità edilizie, in cui siano consentiti interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, dovranno attenersi alle seguenti indicazioni:

- non comportino un aumento della superficie coperta;
- profondità massima 4,00m;
- altezza massima al colmo 3,20m;
- la copertura potrà essere realizzata ad una o a doppia falda con pendenza massima del 25% e con struttura in legno e manto in coppi sardi;
- il convogliamento delle acque di copertura dovrà avvenire preferibilmente nell'area di pertinenza del fabbricato.

La realizzazione dei loggiati è consentita esclusivamente all'interno dell'area di pertinenza in modo che non sia visibile dalla pubblica via.

I loggiati esistenti dovranno rimanere aperti e non potranno essere chiusi nei lati attualmente aperti.

ELEMENTI TRADIZIONALI DI ARREDO URBANO:

Si tratta di tutti quegli elementi estetico-funzionali che concorrono al completamento dell'aspetto formale dell'edificio e nel contempo costituiscono o hanno costituito elementi funzionali al soddisfacimento delle esigenze legate alle attività lavorative ed abitative che nel passato caratterizzavano la vita sociale del paese. Pertanto sono considerati documenti storici della cultura propria del luogo.

All'interno dell'Abaco dei caratteri costruttivi sono stati riportati alcuni esempi di tali elementi tradizionali. In particolare le "lorigas" e le panche in pietra "istradittas" devono essere

salvaguardati in quanto costituiscono elemento caratterizzante e funzionale nella sistemazione esterna delle abitazioni tradizionali del centro abitato.

Questi elementi potranno essere rimossi solo nel caso che costituiscano comprovato intralcio ed ostacolo al libero passaggio degli autoveicoli di tipo leggero.

INSTALLAZIONI SULLO SPAZIO PUBBLICO:

Oggettistica 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.

L'inserimento o la sola sistemazione di elementi quali insegne, targhe, tende e dehors, illuminazione privata a servizio dei negozi, contenitori distributivi ed espositivi, si dovrà fare riferimento all'assetto globale della facciata in cui tali elementi si inseriscono, 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.

L'apposizione di tende 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 potranno essere collocate, previa autorizzazione comunale, solamente al piano terra e a servizio esclusivo dei negozi prospicienti le piazze e le vie.

Le tende non dovranno in particolare nascondere gli elementi architettonici costituiti dalle cornici delle porte, portoni e vetrine.

Potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile che non implicino appoggi e chiusure laterali.

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, di colore avorio e prive di indicazioni pubblicitarie.

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.

L'apposizione di corpi illuminanti in facciata diversi da quelli della pubblica illuminazione è esclusa in tutte le vie del Centro Matrice.

Segnaletica stradale, cartellonistica

Il posizionamento della segnaletica stradale e di qualsiasi altro tipo di cartellonistica informativa o elettorale non deve deturpare il decoro urbano e architettonico degli edifici.

SPAZI INEDIFICATI:

Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.

Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione.

IMPIANTI TECNOLOGICI:

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 nelle facciate principali in modo da occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi.

È possibile intervenire nei seguenti modi:

- 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 preferibile comunque, nel caso di presenza di fasce di marcapiano o fasce di gronda, che i cavi possano correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia;
- realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.

I contatori che devono trovare alloggio in facciata

devono essere situati in una apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le caratteristiche di seguito indicate:

- per le facciate in pietra "a vista" gli sportelli dovranno essere in ghisa o con il rivestimento in basalto a vista;
- su facciate intonacate si ammettono sportelli in materiale plastico a filo di facciata, opportunamente trattati per accogliere un intonachino (lo strato superficiale dell'intonaco) 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 alloggio 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 con portello in legno o in rame.

Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi; i punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata. Le reti dei servizi pubblici devono essere interrato; qualora questo non fosse possibile per cause di forza maggiore, l'ufficio competente potrà autorizzarne la realizzazione esterna secondo modalità che non costituiscano limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici e in modo che non incidano negativamente sul decoro urbano.

I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi preferibilmente entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

Impianti tecnologici privati

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

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta, ma non sugli stipiti lapidei. Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare o coprire gli elementi architettonici. Non sono ammessi campanelli multipli, pertanto in presenza di più appartamenti, i campanelli dovranno essere ordinati in un'unica pulsantiera.

Queste apparecchiature per la comunicazione 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 cui è sconsigliata l'installazione di apparecchiature in alluminio o altri materiali dissonanti.

È consigliabile l'uso dell'ottone e materiali plastici della

colorazione degli infissi.

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, sopra l'apparecchiatura dei campanelli.

La colorazione delle cassette postali deve essere in sintonia con il colore della facciata e devono essere di forma semplice. Sono infatti vietate tutte le tipologie articolate che rimandano a tradizioni e culture lontane, in particolare quella inglese.

È vietata l'installazione di gruppi di refrigeramento e qualunque altro impianto tecnologico in facciata, sui balconi e sulle coperture prospicienti la pubblica via.

La presenza di suddette attrezzature è ammessa in posizione esterna solo quando si dimostri l'impossibilità di soluzioni alternative e solo nel caso che esse siano mimetizzate.

Elementi tecnologici per la trasformazione o captazione dell'energia solare (impianti fotovoltaici, solari termici, etc.)

Negli edifici di carattere storico non è consentita l'installazione sulle coperture visibili dalla pubblica via e sulle facciate su strada di elementi per la trasformazione o captazione dell'energia solare. In generale è vietata, negli stessi, l'installazione sulle coperture e sulle facciate prospicienti la pubblica via di tutti quegli elementi in contrasto con i caratteri del contesto tradizionale.

Nello specifico, la collocazione di detti impianti sulle coperture sarà in genere ammissibile:

- quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti, ove necessario ed in conformità alla normativa vigente, in muratura od altro materiale armonicamente accostabile al contesto, quale il rame, il metallo verniciato, il legno, delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità. Tali manufatti dovranno essere addossati alle eventuali murature emergenti dalla copertura piana e tinteggiati dello stesso colore delle medesime; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità e garantirne il migliore e più organico inserimento nell'ambiente circostante;
- quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori e quando questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o su spazi completamente interni all'edificio.

Negli edifici di recente e nuova edificazione è invece consentita l'installazione di impianti solari fotovoltaici e impianti solari termici aderenti o integrati nelle coperture (aventi dunque la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e senza modificare la sagoma degli edifici stessi).

Sono altresì vietate sulla facciata prospiciente la pubblica via,

prese d'aria per camini o caldaie, nonché fori per esalazioni dei fumi e i fili della rete televisiva.

Negli interventi su edifici esistenti, le soluzioni adottate volte al contenimento dei consumi di energia per il loro raffrescamento e riscaldamento ai fini del rispetto della normativa vigente non devono alterare i caratteri architettonici che contraddistinguono il loro valore storico.

ART.12. DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI DI INTEGRAZIONE PER DISABILI

Per gli spazi pubblici è auspicabile prevedere una progettazione di tipo “plurisensoriale” tale da favorire la loro fruibilità in modo autonomo per tutte le persone che presentano disabilità. È possibile intervenire a tal proposito sui corrimano, sulle texture delle pavimentazioni, sulla diversa tipologia dei materiali, sui cordoli posti ai bordi dei percorsi, sul contrasto cromatico dei vari elementi, agevolando la fruizione tattile e visiva e favorendo, così, l'orientamento; è possibile sfruttare anche l'indizio termico, realizzabile per esempio attraverso l'opportuna disposizione di zone assolate o ombreggiate, per poter indicare il passaggio da un luogo deputato ad una funzione ad un altro; è possibile sfruttare le essenze odorose o la diversa disposizione di particolari specie arboree autoctone per creare degli ambienti diversificati dal punto di vista olfattivo e acustico.

Almeno i principali percorsi pedonali devono avere più punti di contatto con strade o spazi carrabili, o con zone a circolazione limitata; per accedere ad essi occorre avere:

- posti auto riservati nei parcheggi;
- percorso pedonale che colleghi tutte le strutture di uso pubblico ed i servizi, accessibile alle esigenze di chiunque per sviluppo, dimensioni e caratteristiche della pavimentazione.

La progettazione del piano orizzontale nello spazio urbano deve prendere in considerazione l'intero sistema costituito dalla carreggiata stradale, dai marciapiedi o percorsi pedonali a livello e dagli attraversamenti, considerando tutti i movimenti che la persona con disabilità può compiere, parallelamente all'asse stradale o trasversalmente allo stesso.

Bisogna, inoltre, considerare i diversi modi in cui l'individuo si sposta lungo i percorsi, a piedi (camminando o su una sedia a ruote), in bicicletta, con autovettura, come passeggero su mezzi di trasporto pubblico.

Per quanto riguarda l'adeguamento degli spazi privati, visibili dalla pubblica via, secondo la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, gli interventi previsti dovranno essere conformi alle specifiche esigenze di decoro urbano.

ART.13. AZIONI PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione edilizia è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua quali frangi-getto ed erogatori con riduttori di portata.

È consigliato inoltre installare apparecchiature per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici; le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua.

Per gli edifici esistenti tali disposizioni si applicano nel caso di rifacimento dell'impianto idricosanitario.

Qualora per l'abitazione si predisponga una rete idrica interna di tipo duale, l'utilizzo dell'acqua non potabile dovrà essere previsto per alimentare le cassette igieniche, le lavatrici, gli impianti di riscaldamento centralizzati e gli impianti di irrigazione dei giardini.

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione edilizia, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 mq, è preferibile, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari e nelle fasce di rispetto dei pozzi, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. A tal fine è consigliata l'adozione di una opportuna cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie delle coperture degli stessi.

Le coperture dei tetti possono essere munite nelle parti non visibili da pubblica via di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idrosanitario devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste da parte degli utenti anche nei periodi di massima contemporaneità. In particolare la temperatura dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dovrà essere controllata al fine di contenere i consumi energetici.

Al fine di evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue, le condotte di acqua potabile devono essere

poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura e almeno a 0,50m al di sopra di queste ultime. Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra, ed in caso di intersezioni, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualsiasi perdita, dovranno essere collocate per il tratto interessato in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione.

Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione. Inoltre, le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio e olfattivo. Le aree in cui sussiste il pericolo di rilascio di sostanze inquinanti dovranno essere dotati di idonei sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia, prima che vengano immesse nella rete idrografica superficiale.

Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto delle leggi vigenti per gli insediamenti urbani e produttivi. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo.

MATERIALI ECOSOSTENIBILI

Per le aree e per i beni storici e monumentali soggetti a vincoli, nonché per le aree di interesse ambientale nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi l'impiego di materiali e tecniche costruttive locali recuperando, qualora possibile, i materiali originari o utilizzando materiali compatibili con quelli preesistenti.

Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita attestati dalla presenza di marchi o etichette di qualità ecologica. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

La scelta dei materiali e delle finiture naturali o riciclabili deve seguire prevalentemente i seguenti criteri:

- di *ecologicità*: devono essere prodotti con materie prime abbondanti e rinnovabili; devono avere processi di trasformazione e trasporto a ridotto consumo energetico e che non comportano condizioni di lavoro dannose per la salute;
- di *riciclabilità*: i materiali di base devono essere riciclabili (pre-assemblaggio) al fine di favorire la limitazione della quantità di rifiuti edilizi, specie se indifferenziati; i prodotti finiti devono poter essere riutilizzati in caso di demolizione o ristrutturazione;

- *igienicità e sicurezza a tutela della salute*: non devono favorire lo sviluppo di muffe, batteri o microrganismi; non devono produrre emissioni nocive (vapori, particelle, polveri, radioattività) durante produzione, posa e rimozione;
- *sicurezza in caso d'incendio*: non devono produrre gas velenosi; se destinati ad uso strutturale devono conservare le caratteristiche di resistenza meccanica per un tempo sufficiente secondo norma;
- *traspirabilità e permeabilità al vapore*: devono evitare concentrazioni dannose di gas, umidità e sostanze nocive in sospensione negli ambienti domestici; devono favorire un clima confortevole; devono essere impiegati materiali altamente traspiranti, laddove non siano specificatamente destinati ad impermeabilizzazione;
- *proprietà termiche ed acustiche*: devono favorire il mantenimento del calore nei mesi freddi ed alta inerzia termica; devono ostacolare la diffusione del calore nei mesi caldi; devono garantire un corretto isolamento acustico;
- *durabilità*: devono conservare le proprie caratteristiche fisiche e prestazionali; devono essere facilmente riparabili ed adattabili a ristrutturazioni e riparazioni dell'immobile;
- *reperibilità*: oltre a limitare il consumo di energia per il trasporto, devono preservare l'identità architettonica dell'ambiente valorizzando esperienze e tradizioni dell'industria e dell'artigianato locale; devono essere preferibilmente impiegati solo legni di provenienza locale o da zone temperate a riforestazione programmata; devono essere impiegati principalmente materiali di produzione locale e tradizionali (pietra, legno, laterizio), al fine di incentivare il recupero e la salvaguardia di un mercato e delle risorse socioculturali legati alla tradizione produttiva locale.

I nuovi volumi dovranno essere realizzati preferibilmente con:

- strutture verticali portanti in muratura con elevate caratteristiche di accumulo termico, traspirazione, ed igroscopicità;
- strutture orizzontali portanti in legno con elevate caratteristiche di isolamento ed igroscopicità;
- strutture di copertura in legno ventilate;
- intonaci interni ed esterni, tinte e vernici privi di inquinanti, solventi e pigmenti chimici, realizzati a base di cere, calci, oli e resine naturali atti a garantire il massimo grado di traspirazione;
- materiali coibenti naturali e privi di trattamenti sintetici altamente traspiranti e che non assorbano umidità.

Per gli edifici esistenti è consigliato l'uso e il recupero dei materiali in sito e l'utilizzo di tecnologie tradizionali.

ART.14. DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito del Piano Particolareggiato, oltre alla residenza, sono in generale ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- . studi professionali, servizi di ristoro e ricettivi di piccola dimensione, servizi sanitari, servizi pubblici;
- . attività commerciali di deposito e di vendita;
- . laboratori non inquinanti, ma connessi con attività dirette di vendita (beni rari e di artigianato locale e caratteristico quali pelletteria, ceramica, oreficeria...);
- . attività di rimessa e deposito di mezzi e derrate agricole, purché compatibili con le disposizioni comunali vigenti;
 - attività direzionali (compresi uffici e banche) ed amministrative in generale;
 - attività ricreative e sportive, attività culturali, politiche e sociali.

ART.15. DEROGHE

Agli interventi edilizi prescritti negli elaborati grafici e nelle schede sono ammesse deroghe nei casi e con le modalità che seguono:

A) Interventi privati

Fermi restando i limiti di altezza, volumetria e superficie coperta previste per ogni intervento dalle schede edilizie, il Consiglio Comunale può, per casi particolari effettivamente motivati ed esaurientemente documentati, autorizzare categorie di interventi diverse da quelle previste dalle schede medesime e dalle relative norme di attuazione.

B) Edifici per servizi. Parcheggi

Le strutture per parcheggi e autorimesse a carattere pubblico potranno essere realizzati anche da privati. La realizzazione di quanto sopra è subordinata al funzionamento della struttura come servizio di interesse comune anche se a gestione privata. È sempre consentita la realizzazione di parcheggi o autorimesse anche se non espressamente previste negli elaborati del P.P., qualora non pregiudichino particolari interessi paesaggistici e ambientali.

ART.16. NORME TRANSITORIE

Gli interventi e le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di adozione del Piano Particolareggiato non sono soggette alle nuove disposizioni, purché l'inizio dei lavori avvenga entro un anno dalla data del rilascio della concessione edilizia e la relativa ultimazione entro tre anni dall'inizio. La parte eventualmente non realizzata a tale data verrà assoggettata alla disciplina delle presenti norme.

ART. 17. NORME FINALI

Le destinazioni d'uso delle zone soggette a Piano Particolareggiato e la viabilità costituiscono attuazione del P.U.C. e, dove in contrasto, variante allo stesso con tutte le specificazioni previste dalle presenti norme.

Per quanto non espressamente contenuto nelle presenti norme si fa riferimento alla legislazione statale, regionale e comunale vigente.

La presenza di particolari e documentate situazioni, per le quali il P.P. prevede prescrizioni che risultino in qualche modo in contrasto con gli obiettivi del P.P. medesimo, l'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base di specifiche analisi e valutazioni puntuali, può apportare alle previsioni di unità edilizia variazioni comunque non sostanziali, tese a migliorare il risultato finale della trasformazione edilizia.

Qualora dovessero esserci delle incongruenze rispetto alla situazione reale rilevata e riportata all'interno delle schede, o tra le schede e gli elaborati grafici di rilievo, bisogna fare sempre riferimento a quanto prescritto nelle presenti norme tecniche d'attuazione.