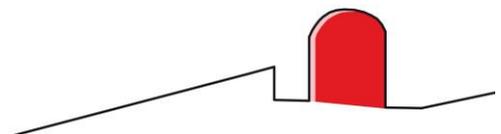


1° BOZZA DI LAVORO

[**N.T.A.** _PIANO PARTICOLAREGGIATO "CENTRO STORICO" ASSEMINI]



Sommario

Sommario.....	2
TITOLO I – PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
<i>ART. 1 – OGGETTO, AMBITO DI APPLICAZIONE E DURATA DEL PIANO.....</i>	<i>5</i>
<i>ART. 2 – OBIETTIVI E FINALITÀ DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO</i>	<i>4</i>
<i>ART.3 – ELABORATI DI CORREDO AL PIANO</i>	<i>5</i>
<i>ART.4 – DEFINIZIONI E CATEGORIE DI INTERVENTO.....</i>	<i>5</i>
4.1 Unità edilizia – Modalità di intervento.....	6
4.2 Manutenzione ordinaria.....	6
4.3 Manutenzione straordinaria.....	7
4.4 Risanamento conservativo	8
4.5 Ristrutturazione edilizia	8
4.6 Demolizione e ricostruzione.....	8
4.7 Nuova edificazione	8
4.8 Cambio di destinazione d'uso.....	8
<i>ART.5 – PROCEDURE DI ABILITAZIONE DEGLI INTERVENTI.....</i>	<i>9</i>
<i>ART.6 – DESTINAZIONE D’USO DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE</i>	<i>9</i>
<i>ART.7 – REQUISITI ED ELABORATI DEI PROGETTI EDILIZI</i>	<i>10</i>
TITOLO II – NORME PER LA CONSERVAZIONE, MODIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE DEL PATRIMONIO URBANO	11
<i>ART.8 – DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI</i>	<i>11</i>
<i>ART.9 – CLASSI DI TRASFORMABILITÀ O STATO DI CONSERVAZIONE</i>	<i>12</i>
9.1 Corpi di fabbrica originari a conservazione integrale (CONSERVATIVO).....	12
9.2 Corpi di fabbrica originari parzialmente modificati (PARZIALMENTE MODIFICATO).....	12
9.3 Corpi di fabbrica originari fortemente modificati in modo tipologicamente compatibile	

(MODIFICATO COMPATIBILE)	12
9.4 Corpi di fabbrica originari fortemente modificati in modo tipologicamente Incompatibile (MODIFICATO INCOMPATIBILE)	12
9.5 Corpi di fabbrica di recente/nuova edificazione compatibili (NUOVO TIPOLOGICAMENTE COMPATIBILE)	12
9.6 Corpi di fabbrica di recente/nuova edificazione incompatibili (NUOVO TIPOLOGICAMENTE INCOMPATIBILE).....	12
9.7 Aree di pertinenza	13
9.8 Ruderì	13
ART.10 – CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE, TECNICHE COSTRUTTIVE E SCELTE DEI MATERIALI	13
ART.11 – CESSIONE COMPENSATIVA	14
TITOLO III – PRESCRIZIONI SPECIALI	15
ART.12 – DISPOSIZIONI GENERALI	15
ART.13 – PRESCRIZIONI SPECIALI	15
ART.13.1 – Prescrizioni per gli spazi aperti	15
<u> a) Ambiti prevalentemente pedonali</u>	16
<u> b) Ambiti per uso promiscuo pedonale, ciclabile e carrabile</u>	16
<u> c) Aree per la sosta</u>	16
<u> d) Aree verdi</u>	16
<u> e) Alberature esistenti</u>	16
<u> f) Nuove alberature</u>	16
<u> g) Elementi tradizionali di arredo urbano</u>	16
<u> h) Installazioni sullo spazio pubblico</u>	17
ART.13.2 – Prescrizioni per gli edifici	19
<u> a) Allineamenti e distanze dai confini</u>	19
<u> b) Volumetrie e superfici</u>	19
<u> c) Altezze alla linea di gronda</u>	19
<u> d) Requisiti ambienti interni</u>	20
<u> e) Distribuzione interna</u>	20

_____ f) Copertura a tetto.....	20
_____ g) Coperture piane.....	20
_____ h) Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori.....	21
_____ i) Soluzioni di gronda.....	21
_____ j) Canali di gronda e pluviali.....	21
_____ k) Aggetti balconi.....	22
_____ l) Rivestimenti e tinteggiature.....	22
_____ m) Particolari architettonici.....	23
_____ n) Infissi e bucatore.....	23
_____ o) Serramenti interni ed esterni.....	23
_____ p) Porte, portoni, portali e vetrine.....	24
_____ q) Serrande e aperture carrabili.....	24
_____ r) Grate, roste, ferri battuti, ringhiere e cancelli.....	24
_____ s) Recinzioni, corti e cortili.....	24
_____ t) "Lolle", loggiati e logge.....	25
_____ w) Spazi inedificati ed edifici in disuso.....	25
_____ x) Impianti tecnologici.....	25
ART.13.3 – Frazionamenti.....	26
ART.13.4 – Aree speciali.....	27
TITOLO IV – ATTUAZIONE.....	28
ART.14 – LABORATORI PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO.....	28
ART.15 – PROCEDURE CONCORSUALI AD EVIDENZA PUBBLICA.....	28
ART.16 – NORME TRANSITORIE.....	28

TITOLO I – PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 – OGGETTO, AMBITO DI APPLICAZIONE E DURATA DEL PIANO

1. Il Piano Particolareggiato del Centro Storico, di seguito denominato PPCS, è lo strumento urbanistico attuativo che l'Amministrazione di Assemini adotta al fine di governare gli interventi edilizi ed urbanistici nel Centro Storico della città.
2. Il PPCS persegue la tutela e promuove la valorizzazione del Centro Storico come azione condivisa dei soggetti che vi operano. Pertanto è rivolto a tutti i soggetti, pubblici e privati, che operano nella gestione e nella trasformazione del Centro Storico.
3. A seguito di apposito atto ricognitivo del Comune [Deliberazione CC n. xx del xx.xx.20xx] e del conseguimento dell'intesa fra Comune e Regione attestato con determinazione dell'Ufficio Regionale competente [Determinazione RAS xx/DG del xx.xx.20xx], il perimetro del "Centro di antica e prima formazione" di Assemini è stato individuato alla scala di dettaglio.
4. Le disposizioni del PPCS sono cogenti per tutti gli interventi di trasformazione che riguardano le aree e gli immobili ricadenti all'interno del perimetro (come da elaborato grafico A6) che racchiude il centro storico (zona urbanistica "A") e il centro "matrice".
5. Il presente Piano ha valore a tempo indeterminato nei limiti stabiliti dalla legge.

ART. 2 – OBIETTIVI E FINALITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1. Lo scopo principale del Piano Particolareggiato del comune di Assemini è salvaguardare le preesistenze storiche, riqualificare le parti modificate e indirizzare le nuove edificazioni nel rispetto condiviso dei principi di insediamento e costruzione propri della cultura storico-architettonica locale secondo rinnovati parametri di qualità paesaggistica, sicurezza, efficienza energetica ed eco-responsabilità.

A tal fine, il Piano 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;
- l'adeguamento del patrimonio edilizio a migliori livelli di sostenibilità ambientale e di sicurezza, anche attraverso la migliore integrazione con il Piano Energetico (PAES);
- il potenziamento delle infrastrutture pubbliche per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
- la valorizzazione, mantenimento e insediamento di attività artigiane, turistico/ricettive, direzionali, commerciali, di servizi, sociali, ricreative, culturali e artistiche, per i servizi alla persona;
- la riduzione del consumo di suolo, attraverso la limitazione all'incremento delle superfici coperte e la conversione delle superfici impermeabilizzate;
- 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 ed edifici che sono stati più o meno profondamente alterati;
- la promozione dell'uso di tecnologie, saperi e materiali della tradizione costruttiva locale accanto alle tecnologie più innovative che rispondono alle esigenze attuali.

2. Tutti 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".

ART.3 – ELABORATI DI CORREDO AL PIANO

1. Il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Assemini è costituito da elaborati grafici e testuali e integrato nella sua gestione dal Sistema Informativo Territoriale.
2. Gli elaborati che compongono il PPCS sono:

A1_a: Relazione illustrativa
A1_b: Analisi storica
A1_c1: Abachi dei caratteri costruttivi e tipologici
A1_c2: Analisi dell'evoluzione insediativa e tipologica
A1_d1: Norme Tecniche d'Attuazione
A1_d2: Allegato tecnico alle NTA
A2: Inquadramento territoriale
A3: Stralcio dal P.U.C.
A4: Stralcio dal P.A.I.
A5: Evoluzione dell'edificato urbano (Art. 63 N.A. del P.P.R.)
A6: Planimetria catastale (2017)
A7: Definizione del Centro storico, del Centro Matrice, degli isolati e delle U.E.
A8: Classificazione dell'edificato
A9: Evoluzione diacronica dell'edificato
A10: Individuazione delle tipologie edilizie
A11: Stato di conservazione dell'edificato
A12: Edifici in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto storico
A13: Grado di pregio dell'edificato
A14: Altezze dell'edificato
A15: Tipologia di copertura
A16: Classificazione del manto di copertura
A17: Grado di occupazione dell'edificato
A18: Uso dei piani terra dell'edificato
A19: Grado di permeabilità delle aree di pertinenza
A20: Classificazione del tessuto edilizio
B1: Planimetria di sintesi degli interventi consentiti nell'edificato
B2: Indicazione degli interventi consentiti nell'edificato
B3: Viabilità e spazi pubblici: analisi dello stato dei luoghi e indirizzi per le azioni di riqualificazione
C1_1-...-C1_23: Analisi del tessuto edilizio esistente e proposte progettuali
C2_1-...-C2_23: Schede conoscitive delle Unità Edilizie

ART.4 – DEFINIZIONI E CATEGORIE DI INTERVENTO

4.1 Unità edilizia – Modalità di intervento

1. Per unità edilizia (che d'ora in poi verrà indicata semplicemente con UE) si intende l'unità organica costituita dalla totalità dei corpi di fabbrica che insistono su un unico lotto urbanistico. Essa è composta solitamente da uno o più corpi di fabbrica (CDF) e da una o più aree di pertinenza annessa. UE e CDF sono denominati all'interno del PPCS con numerazione crescente. Per ogni UE sono state allestite delle schede conoscitive (elaborati C2_1...C2_23) in cui sono riportati i principali dati relativi allo stato attuale e le indicazioni progettuali. Tali dati dovranno essere verificati in sede di presentazione della pratica edilizia ed aggiornati dall'Ufficio Tecnico.
2. Le categorie di intervento, classificate di seguito, sono puntualmente identificate per ogni corpo di fabbrica.
3. Le trasformazioni edilizie prescritte dal PPCS vengono definite dalle presenti norme nel rispetto di quanto stabilito dal Testo Unico sull'Edilizia e dalle leggi nazionali e regionali vigenti.
4. Gli interventi sono classificati secondo le seguenti categorie:
 - (a) MANUTENZIONE ORDINARIA
 - (b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA
 - (c) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
 - (d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
 - (e) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
 - (f) NUOVA EDIFICAZIONE
 - (g) CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

4.2 Manutenzione ordinaria

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle opere di finitura e di quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. 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.
2. Rientrano nella manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione che dipendono da vetustà, da caso fortuito (fulmini, allagamenti, grandine, ecc.) o da deterioramento prodotto dall'uso.
3. Rientrano nella categoria le seguenti opere:

(a) opere interne

- i. pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti
- ii. tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni
- iii. riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti
- iv. riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario termico e di ventilazione) purché 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.

(b) opere esterne

- i. pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi senza mutamento dei caratteri chimico-fisici degli strati di finitura esistenti e comunque secondo le indicazioni dell'abaco dei particolari costruttivi e della cartella colori allegata, ripresa parziale dei rivestimenti e degli intonaci esistenti senza mutazione dei caratteri tecnologici e fisico-chimici di quelli esistenti.
- ii. pulitura, tinteggiatura, riparazione o sostituzione degli infissi originali e dei serramenti senza modificazione del disegno e del materiale degli stessi. In caso di sostituzione di infissi non di tipo tradizionale e in edifici non di categoria 1e 2, sarà consentito l'utilizzo di materiali differenti dal legno e per i colori si farà riferimento alla cartella dei colori allegata.
- iii. riparazione e sostituzione dei soli manti di copertura dei tetti senza modificazione dei materiali esistenti e delle soluzioni tecnologiche esistenti. E' previsto l'adeguamento tecnologico della copertura mediante interventi di impermeabilizzazione e isolamento con materiali e tecnologie attuali;
- iv. riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali senza modificarne posizione, caratteri tecnologici e formali;
- v. tinteggiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali, della posizione, della forma e delle dimensioni;
- vi. riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modifiche dei materiali, delle forme e disegno e delle modalità di posa.

4.3 Manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelle opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità edilizie e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. 2. Sono quindi opere di manutenzione straordinaria:
 - (a) 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.
 - (b) 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.
 - (c) Rifacimento totale degli intonaci esterni, attuato nel rispetto dei caratteri chimico-fisici tradizionali, evitando l'uso di malte cementizie, degli intonaci esistenti, nonché del loro colore, **sulla base della cartella colori allegata**, e sempre che non siano presenti motivi decorativi. In questo caso l'opera è soggetta a restauro e risanamento conservativo.
 - (d) Rifacimento di recinzioni, 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 dello schema statico esistente onde non modificare il comportamento strutturale dell'organismo edilizio.
 - (e) Rifacimento, ampliamento o integrazione di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici purché nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio.
 - (f) Gli interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale comprendenti, se necessarie, modifiche interne ed eventuali (solo se indispensabili) volumi tecnici esterni.
 - (g) 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.
 - (h) Le nuove aperture esterne coerenti tipologicamente.

- (i) Eliminazione delle opere murarie (pilastri in c.a., murature, sporti) classificati come elementi non congrui rispetto ai caratteri costruttivi e tipologici storici locali.
- (l) Realizzazione ed adeguamento di opere pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, realizzazione di volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie.

4.4 Risanamento e restauro conservativo

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenza dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Un corretto intervento di restauro dovrà prevedere il mantenimento dei caratteri costruttivi originari. Sono altresì ammessi interventi di sostituzione di elementi costruttivi con altri compatibili per comportamento statico e linguaggio.

Le operazioni di recupero dovranno essere precedute da indagini diagnostiche dello stato di conservazione delle parti strutturali e di tamponamento al fine di intervenire con strumenti e materiali adatti al recupero degli stessi.

È permessa l'implementazione di servizi igienico-sanitari in caso di ristrutturazione interna senza che le stesse comportino modifiche sostanziali all'impianto planimetrico storico.

2. 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.

4.5 Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente.

2. 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. In particolare possiamo distinguere in:

(a) Ristrutturazione interna che comprende i seguenti interventi:

- i. sostituzione delle strutture orizzontali secondo gli indirizzi dell'abaco dei dettagli costruttivi,
- ii. 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
- iii. 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
- iv. inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale rilevato nello stato di fatto, e della volumetria esistente
- v. modifica della organizzazione dei locali interni all'organismo edilizio, attraverso la possibile demolizione e nuova costruzione di tramezzi e l'eventuale variazione delle destinazioni d'uso degli ambienti, nel rispetto degli elementi fondamentali dell'assetto distributivo e costruttivo esistente.

(b) Ristrutturazione globale che comprende tutte le tipologie di intervento della ristrutturazione interna le integra con le seguenti:

- i. 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.
- ii. rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva e nel rispetto degli elementi tecnologici e morfologici originali, ove presenti.
- iii. 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.

3. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione senza aumento volumetrico, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.lgs. n. 42 del 22/01/2004 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.

4.6 Demolizione e ricostruzione

1. 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. È comunque prescritta la fedele ricostruzione dei fabbricati tradizionali qualora ne sia dimostrata l'impossibilità del recupero. 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 prevedono l'utilizzo dei materiali di recupero (quando possibile) o comunque di materiali e tecniche tradizionali. Nelle ricostruzioni di parti di edifici tradizionali irrecuperabili, demoliti da tempo (es. rustici di pertinenza) o crollati, è richiesto, quando se ne dimostri il valore storico tradizionale, l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive tradizionali locali. Qualora nella riedificazione si adottino nuovi criteri dimensionali, costruttivi ed architettonici, ottenendo un edificio sostanzialmente diverso dal preesistente, col quale viene mantenuta in comune la sola area di sedime (o parte di essa), questo si configura senz'altro come un intervento di nuova edificazione. nello stato di fatto.

4.7 Nuova edificazione

1. L'intervento consiste nell'edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale. Sono compresi tra gli interventi di nuova edificazione quelli di realizzazione di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo sia in grado di costituire unità abitabile o agibile. Le nuove costruzioni dovranno comunque rispettare le indicazioni del Piano Particolareggiato sia di natura tipologica che plano-volumetrica e dovranno rifarsi ai caratteri tipologici tradizionali come indicato negli elaborati del Piano.
2. L'intervento di nuova edificazione si distingue in:
- (a) 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:
- estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente o di una parte di essa (senza modifica di sedime);
 - ampliamento, in adiacenza, di fabbricati comunque esistenti su un lotto già edificato (con conseguente ampliamento del sedime);
 - 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.
- (b) Nuova edificazione ex novo:** è 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.
3. L'intervento di nuova edificazione comprende anche l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.
4. Nel caso di ampliamenti previsti di edifici tradizionali è richiesto l'utilizzo di tecniche e materiali della tradizione locale.
5. Le nuove costruzioni o le ricostruzioni, in aree libere o parzialmente libere dovranno seguire l'abaco delle tipologie edilizie e i profili regolatori riportati nelle tavole allegatale alle presenti Norme.

4.8 Cambio di destinazione d'uso

1. L'intervento consiste nelle modifiche (comportanti o meno opere edilizie) di uso o di funzione dell'area o dell'edificio o di parti di esso.
2. Sono considerate variazioni della destinazione d'uso le modifiche fra le seguenti categorie:
- residenza e servizi strettamente connessi;
 - attività produttive di carattere artigianale compatibili con la funzione residenziale;
 - attività commerciali;
 - artigianato di servizio alla persona;
 - attività direzionali (compresi gli uffici e le banche) ed amministrativa in generale;
 - attività ricettive;
 - attività ricreative e sportive, culturali, politiche e sociali;
 - magazzini e depositi;
 - attività assistenziali, sanitarie e religiose;
 - servizi pubblici di interesse generale.

3. La modifica della destinazione d'uso è sempre ammessa per gli edifici esistenti nei limiti imposti dalle prescrizioni generali e particolari per zona urbanistica di riferimento.
4. Gli interventi finalizzati alla modifica di destinazione d'uso che interessano una parte del corpo di fabbrica non implicano necessariamente la contemporanea realizzazione degli interventi previsti in scheda per quel corpo di fabbrica.

Art. 5 PROCEDURE DI ABILITAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Gli interventi ammessi in centro storico devono garantire un incremento della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi. In base alle procedure di abilitazione essi possono essere così classificati:

(a) interventi di natura conservativa, aventi sola rilevanza edilizia ed eventuale incidenza paesaggistica appartenenti alle seguenti categorie:

- i. manutenzione ordinaria;
- ii. manutenzione straordinaria;
- iii. restauro e risanamento conservativo;
- iv. mutamento della destinazione d'uso non rientrante nei casi di cui al punto v. della lettera b) del presente comma.

(b) interventi di natura evolutiva, aventi rilevanza edilizia ed urbanistica ed incidenza paesaggistica appartenenti alle seguenti categorie:

- i. ristrutturazione edilizia;
- ii. nuova costruzione;
- iii. demolizione;
- iv. ristrutturazione urbanistica;
- v. mutamento della destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici ovvero con opere esterne [Art. 11 LR 23/1985].

2. Gli interventi di cui alla lettera a) del comma 1, finalizzati a preservare il patrimonio urbano esistente, sono eseguiti senza titolo abilitativo edilizio oppure mediante conseguimento dello stesso attraverso segnalazione certificata di inizio attività e devono in ogni caso:

- (a) non introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici espressi dal centro storico;
- (b) essere compatibili con la costituzione intrinseca del bene interessato;
- (c) essere coerenti con gli obiettivi della Classe di trasformabilità attribuita dal PPCS al bene oggetto di intervento.

3. Gli interventi di cui alla lettera b) del comma 1, finalizzati a riqualificare ed incrementare il patrimonio urbano esistente, sono eseguiti previo conseguimento del titolo abilitativo mediante permesso di costruire o secondo la normativa vigente e devono in ogni caso:

- (a) non introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici espressi dal centro storico ovvero introdurre delle trasformazioni migliorative del contesto anche mediante la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli espressi dal centro storico;
- (b) essere compatibili con la costituzione intrinseca del bene interessato;
- (c) essere coerenti con gli obiettivi della Classe di trasformabilità attribuita dal PPCS al bene oggetto di intervento.

4. In caso di alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici e delle loro pertinenze, gli interventi di cui alle lettere a) e b) del comma 1 sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Art. 6 DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE

1. In generale è consentito l'uso degli edifici, oltre che per la residenza, per attrezzature urbane connesse con la funzione abitativa (bar, trattorie, bed and breakfast, albergo diffuso, convitti, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, attrezzature sociosanitarie, attività commerciali e produttive, depositi a servizio delle attività produttive e artigianali, ecc.) purché di modesta importanza.

2. È ammessa la presenza di attività artigianali e produttive che non siano pericolose, nocive o moleste e non creino intralcio alla circolazione.

3. È sempre consentito il cambio di destinazione d'uso per quanto concerne l'utilizzo degli immobili per attività artigianali e commerciali non moleste e non inquinanti, compatibili con la residenza, e per tutte le altre attività compatibili con le caratteristiche strutturali, formali e distributive degli edifici.

4. Il mutamento d'uso connesso o meno a trasformazioni fisiche, che comporti aumento del carico urbanistico, è comunque subordinato al contestuale ed integrale reperimento di una superficie destinata a parcheggi nella misura minima prevista dalla normativa vigente. In caso di motivata impossibilità della cessione di spazi per standard pubblici e della realizzazione di parcheggi privati nell'area di proprietà del richiedente, potrà essere ammessa la monetizzazione secondo quanto definito da **DET. Xxxxxxxx**.

Sarà inoltre ammessa la possibilità di localizzare gli standard dovuti anche su altre aree ricadenti nel Centro Storico di cui il richiedente dimostri la disponibilità purché localizzate entro un raggio di 300 m; tali aree potranno essere vincolate all'uso pubblico per tutto il tempo in cui resterà in essere l'attività che richiede tali standard.

Art. 7 REQUISITI ED ELABORATI DEI PROGETTI EDILIZI

1. I progetti relativi agli interventi edilizi consentiti, con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e salvo quanto prescritto per le singole unità edilizie, dovranno avere carattere esecutivo e contenere i seguenti elaborati:
- (a) stralcio dello strumento urbanistico generale vigente;
 - (b) estratto della Planimetria delle unità edilizie del PPCS in scala 1:200 indicante l'unità interessata dall'intervento;
 - (c) estratto della planimetria catastale, storica e attuale, del lotto interessato dall'intervento e dell'area contestuale;
 - (d) 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 e specifica documentazione fotografica di dettaglio;
 - (e) illustrazione degli interventi proposti nel progetto;
 - (f) adeguata documentazione fotografica a colori dei prospetti esterni, della copertura, di eventuali particolari architettonici o costruttivi presenti nella struttura;
 - (g) 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;
 - (h) 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;
 - (i) 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;
 - (j) per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, particolari costruttivi di tutti gli elementi architettonici principali delle facciate, in scala 1:10 /1:20;
 - (k) documentazione completa, quando necessaria, per la richiesta di Nulla osta Paesaggistico agli Uffici competenti per territorio, ex art. n. 146 D. Lg 42/2004.

TITOLO II – NORME PER LA CONSERVAZIONE, MODIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE DEL PATRIMONIO URBANO

ART. 8 – DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI

1. Il PPCS si articola per Unità Edilizie (UE) composte da uno o più corpi di fabbrica (CDF, cdf), eventuali corpi scala esterni (cs) e dalle aree cortilizie pertinenti (aree di pertinenza, p), 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".

2. Per ciascun corpo di fabbrica, corpo scala (ove presente) e area di pertinenza (ove presente) 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.

3. In riferimento a ciascun corpo di fabbrica e area di pertinenza (ove presente) che compongono le U.E., il Piano prevede altresì l'eventuale inseribilità di nuovi corpi di fabbrica, e fornisce eventualmente le relative prescrizioni (allineamenti, fili fissi, spessori, n. dei piani, destinazioni d'uso).

4. Per ogni UE il Piano prevede una scheda riepilogativa nella quale sono indicati:

- (a) localizzazione della UE all'interno del centro di antica e prima formazione
- (b) indirizzo e riferimenti catastali
- (c) tipo di proprietà, condizione d'uso e tipo edilizio
- (d) dati planivolumetrici di rilievo
- (e) grado di pregio, classificazione del degrado, presenza di elementi architettonici di rilievo (portali, loggiati, balconi)
- (f) permeabilità del suolo edificato
- (g) indicazioni di progetto
- (i) eventuali indicazioni e prescrizioni
- (j) eventuale nuova volumetria realizzabile

5. Per ogni corpo di fabbrica, corpo scala (ove presente) e area di pertinenza (ove presente) specifica inoltre i seguenti dati:

- (a) destinazione d'uso, numero piani, struttura muraria, finitura delle murature, geometria e tipologia manto di copertura, orientamento falda, materiali infissi e tipologia serramento
- (b) classificazione dei corpi di fabbrica (stato di conservazione, datazione, intervento consentito)
- (c) presenza vincoli di tipo idrogeologico

6. I dati planovolumetrici sono desunti dal rilievo aereofotogrammetrico e pertanto dovranno essere verificati all'atto della richiesta del titolo abilitativo.

7. 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 alla situazione reale.

8. L'eventuale nuova volumetria aggiuntiva prevista è fissa ed invariabile per la singola UE a prescindere dall'aggiornamento dei dati planovolumetrici di rilievo.

9. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al rispetto di tutte le indicazioni d'intervento previste per ciascuna UE.

ART. 9 – CLASSI DI TRASFORMABILITÀ O STATO DI CONSERVAZIONE

In dettaglio, all'interno di ciascuna U.E. i corpi di fabbrica, i corpi scala e le aree di pertinenza sono classificate secondo le seguenti CLASSI DI TRASFORMABILITÀ o STATI DI CONSERVAZIONE:

9.1 Corpi di fabbrica originari a conservazione integrale (CONSERVATIVO)

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).

9.2 Corpi di fabbrica originari parzialmente modificati (PARZIALMENTE MODIFICATO)

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.

9.3 Corpi di fabbrica originari fortemente modificati in modo tipologicamente compatibile (MODIFICATO COMPATIBILE)

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.

9.4 Corpi di fabbrica originari fortemente modificati in modo tipologicamente incompatibile (MODIFICATO INCOMPATIBILE)

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.

9.5 Corpi di fabbrica di recente/nuova edificazione compatibili (NUOVO TIPOLOGICAMENTE 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 d'intervento: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna.

9.6 Corpi di fabbrica di recente/nuova edificazione incompatibili (NUOVO TIPOLOGICAMENTE 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 d'intervento: 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 e negli abachi dei caratteri costruttivi e tipologici dell'edificato storico.

9.7 Aree di pertinenza (AREA INEDIFICATA)

Si tratta delle aree cortilizie di piccole, medie o grandi dimensioni che appartengono alle singole unità edilizie. Per esse sono previste le seguenti possibilità d'intervento: il mantenimento dell'assetto esistente con interventi di permeabilizzazione delle aree impermeabili; l'eventuale inserimento di nuovi corpi di fabbrica secondo vincoli di allineamento, di spessore, di altezza previste dalla scheda di progetto, e dalle indicazioni tipologiche e costruttive previste dalla presente normativa in materia di caratteri costruttivi anche con l'utilizzo degli attuali sistemi costruttivi.

9.8 Ruderer (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. 10 – CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE, TECNICHE COSTRUTTIVE E SCELTE DEI MATERIALI

1. In fase di definizione del progetto, compatibilmente con il rispetto di tutte le altre disposizioni indicate nelle presenti norme, il professionista incaricato deve valutare l'intero ciclo di vita utile dell'edificio e del suo sistema impiantistico al fine di individuare una soluzione che, oltre ad essere idonea in relazione alla funzione a cui è destinato l'edificio ed alle caratteristiche del sito di intervento, comporti un basso impatto ambientale privilegiando l'utilizzo di materiali con le seguenti caratteristiche:

- (a) basso carico energetico;
- (b) non nocività per gli operatori dei processi produttivi ed applicativi;
- (c) assenza di emissione di sostanze tossiche durante il ciclo di vita;
- (d) impiego di materie prime rinnovabili o il più possibile di derivazione "naturale";
- (e) ridotta e semplice manutenibilità;
- (f) riciclabilità del prodotto;
- (g) durabilità;
- (h) reperibilità.

2. Allo scopo di migliorare la qualità delle costruzioni, gli edifici e gli impianti devono essere progettati, realizzati e mantenuti utilizzando tutte le tecnologie disponibili al fine di ridurre l'utilizzo di fonti energetiche non rinnovabili e le emissioni inquinanti di qualsiasi natura.

3. La selezione e la scelta di materiali, di tecniche costruttive e criteri di progettazione, va effettuata coerentemente con la cultura materiale del luogo, privilegiando la salvaguardia e il recupero del patrimonio edilizio esistente.

4. Per limitare le emissioni di anidride carbonica e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, il fabbisogno energetico degli edifici deve essere soddisfatto favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia, salvo impedimenti di natura tecnica e compatibilmente con il rispetto di tutte le altre disposizioni indicate nelle presenti norme, da dimostrare da parte del progettista nella relazione allegata al progetto.

5. 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.

6. L'utilizzo di tecniche costruttive e la scelta di materiali dettati da criteri di efficientamento energetico e di eco-responsabilità certificati nel pieno rispetto del contesto costruttivo esistente e dei caratteri tipologico-costruttivi storici propri del luogo consente di beneficiare di incentivi, definiti dall'Amministrazione comunale, tramite:

- a) esenzione/riduzione del pagamento di TARI/TASI e/o altri tributi locali;
- b) esenzione/riduzione del pagamento degli oneri concessori;
- c) assegnazione di contributi pubblici in conto capitale per il recupero dell'edilizia storica, alle condizioni definite dalle delibere di approvazione di programmi di finanziamento per il recupero del patrimonio edilizio.

7. Attraverso gli incentivi l'Amministrazione Comunale in particolare promuoverà:

- a) gli interventi rivolti alla conservazione e/o al recupero dei caratteri tipologici originari (ad esempio con eliminazione di aggiunte e superfetazioni incoerenti, ricomposizione dei prospetti oppure utilizzo di materiali e tecniche tradizionali);
- b) il riutilizzo degli edifici e/o degli spazi abbandonati o sottoutilizzati;

c) gli interventi che rispondono ai criteri di efficientamento energetico e di eco-responsabilità come definiti dalle normative nazionali e regionali vigenti.

ART. 11 – CESSIONE COMPENSATIVA

1. In riferimento al Capo VI delle N.T.A. del PUC "Perequazione urbanistica", ed in particolare agli artt. 19 "Criteri di perequazione" e 21 "Cessione compensativa", il PPCS individua le aree sulle quali è possibile applicare quanto definito dall'art.21 in merito alla cessione compensativa. Su dette aree il comune può applicare la cessione compensativa in accordo con la proprietà privata. Le aree vengono così acquisite mediante la concessione alla proprietà di una edificabilità commisurata all'estensione dell'area da concentrare su una parte di essa o da trasferire su altra area ed alla edificabilità realizzabile; la cessione delle aree deve avvenire mediante atto pubblico registrato e trascritto. L'acquisizione dell'area avviene per intervento diretto ovvero mediante partecipazione al programma integrato.
2. Le modalità di edificazione su dette aree dovranno fare riferimento alle indicazioni riportate nelle presenti norme e nelle schede conoscitive delle unità edilizie.

TITOLO III – PRESCRIZIONI SPECIALI

ART. 12 – DISPOSIZIONI GENERALI

Gli interventi su qualsiasi manufatto, anche se non censito dal PPCS, nel quale si possano riconoscere elementi di valore architettonico, storico e/o tipologico ai fini della tutela e del recupero della qualità urbana e edilizia del Centro Storico sono sottoposti alla disciplina del presente Titolo.

ART. 13 – PRESCRIZIONI SPECIALI

Ristrutturazioni, ampliamenti e nuove costruzioni, ove non diversamente ed esplicitamente stabilito dalle indicazioni definite 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.

13.1 PRESCRIZIONI PER GLI SPAZI APERTI

1. 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, laddove sono presenti sottoservizi impiantistici.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

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

6. 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.

7. Negli ambiti di riqualificazione degli spazi pubblici previsti dal Piano, la soluzione richiesta dovrà rispondere in modo semplice, univoco, chiaro, omogeneo e riconoscibile alle funzioni morfologiche, linguistiche e di equipaggiamento dell'arredo urbano previste in fase progettuale. La soluzione scelta dovrà garantire la permeabilità del suolo oltre che favorire la raccolta delle acque superficiali in maniera puntuale a distanza adeguata dai fabbricati.

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

9. 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.

10. Gli interventi di riqualificazione dello spazio pubblico, accompagnati da opportuni studi della circolazione veicolare di penetrazione nel centro storico e di connessione con le altre aree urbane, prese in considerazione le esigenze dei residenti e dei fruitori (commercianti, visitatori) del centro storico, dovranno essere capaci di rispondere alla previsione di un'eventuale pedonalizzazione parziale o totale della rete viaria ivi compresa, di tipo temporaneo o prolungato nel tempo.

11. In virtù della previsione di pedonalizzazione parziale o totale, di tipo temporaneo o prolungato nel tempo, delle aree pubbliche comprese nel Centro Storico, secondo quanto disposto dall'Amministrazione comunale in accordo con residenti, commercianti e fruitori di tale area, il progetto di riqualificazione dello spazio pubblico dovrà individuare i seguenti ambiti e rispondere compiutamente agli indirizzi per essi delineati:

(a) 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 adiacenti. 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.

(b) AMBITI PER USO PROMISCUO PEDONALE, CICLABILE E CARRABILE

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

Indicazioni per la realizzazione: la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale adatto all'uso carrabile e ciclabile nonché accessibile ai pedoni e alle persone con disabilità.

(c) 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.

(d) 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.

(e) 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.

(f) 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.

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

(h) INSTALLAZIONI SULLO SPAZIO PUBBLICO

i) Oggettistica commerciale

1. 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. Per 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.
2. 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.
3. Questi progetti potranno essere d'iniziativa pubblica o privata, in questo caso promossi da associazioni o gruppi di esercenti o società.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Nel caso di una domanda relativa all'installazione di una tenda per una singola attività commerciale, 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.
9. Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio.
10. L'apposizione di corpi illuminanti in facciata diversi da quelli della pubblica illuminazione è esclusa in tutte le vie del Centro Storico.

ii) Segnaletica stradale, cartellonistica

1. 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.

iii) Insegne

1. L'apposizione di insegne di attività deve rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) Le insegne non devono alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali sono installate.
 - b) Possono essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure, ove compatibile, ai vani di porte e portoni di pertinenza attività interessata. Devono essere collocate nella parte superiore dell'apertura di facciata, seguendone fedelmente l'andamento, arretrate di almeno 5 cm. rispetto al filo esterno degli stipiti che delimitano l'apertura medesima. Sono escluse le insegne fisse applicate sugli sguinci laterali delle aperture.
 - c) Ove non sia possibile il posizionamento all'interno delle aperture di facciata, devono essere collocate nella parte superiore dell'apertura e non possono avere larghezza maggiore dell'apertura stessa.
 - d) L'insegna deve riportare solo il nome dell'esercizio commerciale ed eventuali simboli grafici, senza l'aggiunta di scritte che pubblicizzano marche di prodotti in vendita.
 - e) Le insegne devono essere illuminate da luce indiretta a tono caldo limitata alla superficie dell'insegna stessa.
2. Le finestre munite di inferriata devono essere lasciate a vista e pertanto su di esse non è ammesso alcun tipo di insegna.
3. Sono sempre vietate:
 - a) le insegne luminose a luce diretta o interna, intermittente e a variazione di colore di qualsiasi genere e forma;
 - b) le insegne adesive sugli infissi di facciata sullo spazio pubblico.
4. Nel caso di interventi sulle facciate prospicienti lo spazio pubblico le insegne non conformi alle prescrizioni del presente articolo eventualmente presenti devono essere rimosse.

iv) Contenitori espositivi e distributivi

1. Nel Centro Storico è vietata l'installazione di:

- a) contenitori espositivi come bacheche informative, vetrinette o simili applicate a rilievo sulla facciata, anche se mobili, ad eccezione delle farmacie;
- b) contenitori distributivi come apparecchiature per la distribuzione di sigarette, caramelle, bancomat, ecc. a rilievo sulla facciata.
2. Nel caso di esercizi commerciali non è consentita l'installazione, anche se mobile, di contenitori o di oggetti pubblicitari al di fuori della vetrina.
3. Nel caso di interventi sulle facciate prospicienti lo spazio pubblico i contenitori a rilievo eventualmente esistenti devono essere rimossi.
4. L'Amministrazione, su sollecitazione di più Enti o Associazioni, potrà concedere previa presentazione di un progetto unitario l'installazione di bacheche informative da posizionarsi, convenientemente raggruppate, in luoghi specifici del Centro Storico.

v) Arredo urbano

1. Per le attrezzature dello spazio pubblico quali chioschi, edicole e bancarelle devono essere rispettati i seguenti indirizzi e prescrizioni:
- a) Non è ammessa l'installazione di strutture prefabbricate realizzate con materiali non coerenti con il contesto del Centro Storico e/o che determinino alterazione percettiva e semantica dello spazio pubblico. Non è ammessa l'installazione di chioschi di distribuzione automatica di prodotti alimentari nello spazio pubblico.
- b) La realizzazione di chioschi ed edicole non è ammessa a ridosso di monumenti e di edifici di pregio o in posizioni che arrechino disturbo a visuali prospettiche di detti manufatti. Chioschi ed edicole esistenti in contrasto con tali criteri devono essere adeguati alle presenti norme in caso di intervento sullo spazio pubblico.
- c) È ammessa la realizzazione di nuovi chioschi ed edicole ad integrazione o in sostituzione di quelle esistenti purché facenti parte di un progetto d'insieme dello spazio nel quale sono collocati e che tenga conto delle relazioni cromatiche, materiche e formali con il contesto.
- d) L'installazione di bancarelle è ammessa solo nelle piazze; possono essere concesse deroghe solo per l'installazione di bancarelle di vendita di prodotti stagionali a carattere temporaneo negli slarghi oppure per grandi eventi.
- e) Si prevede che le bancarelle installate temporaneamente nelle piazze non siano del tipo "a furgone", ma esclusivamente con tenda senza furgone al seguito o con piccoli veicoli. La presenza delle bancarelle "a furgone" può essere ammessa solo in strade valutate idonee e in occasione di grandi eventi; in tale caso devono essere posizionate lasciando libero uno spazio di passaggio di larghezza non inferiore a 1,5 m. tra edifici e bancarella.
2. Per gli elementi di arredo quali sedute, cestini, dissuasori, paracarri, transenne, portabici, cartelli e bacheche devono essere rispettati i seguenti indirizzi e prescrizioni:
- a) Il progetto e la scelta degli elementi di arredo devono essere improntati alla semplicità ed alla uniformità e tenere conto delle relazioni cromatiche, materiche e formali con il contesto, evitando soluzioni mimetiche e vernacolari. È incoraggiato il ricorso a materiali, forme e disegni contemporanei.
- b) Il posizionamento degli elementi di arredo non deve interrompere la fruizione o la vista di monumenti o di edifici di pregio.
- c) Le sedute possono essere del tipo panca o seduta singola; una parte delle sedute deve obbligatoriamente essere provvista di schienale. Le sedute devono essere fissate a terra, fatto salvo quanto prescritto in relazione a specifiche tipologie dello spazio pubblico in luoghi destinati ad eventi e manifestazioni.
- d) Non è consentito il posizionamento di bacheche contenitore.
- e) Paracarri, dissuasori e transenne possono essere collocati solo in aree nelle quali è necessaria una suddivisione fisica degli spazi e a tale esigenza non è possibile rispondere con soluzioni meno invasive.

vi) Arte nello spazio pubblico

1. Qualsiasi intervento artistico da collocarsi nello spazio pubblico deve essere progettato in relazione al contesto, mettendo in valore il luogo al quale appartiene.
2. Non sono ammessi interventi artistici che interferiscano permanentemente con i monumenti e con gli edifici di particolare pregio storico-architettonico o che ne alterino la percezione.
3. Non è consentita la realizzazione di "murales" o forme di decoro simili (graffiti, mosaici, scritte ecc.) sui prospetti e sui muri fronteggianti lo spazio pubblico che non sia stata autorizzata dal Comune. Dove esistenti tali realizzazioni devono essere rimosse in occasione di qualunque intervento autorizzato dal Comune ripristinando l'uniformità con il resto del prospetto.
4. Per gli interventi artistici fissi è richiesto un progetto che identifichi le relazioni spaziali e visuali, da sottoporre ad autorizzazione paesaggistica, in quanto elemento di trasformazione del paesaggio urbano.

vii) Allestimento di eventi

1. Gli allestimenti non devono interferire con le attività già esistenti sul luogo né precludere l'uso da parte dei soggetti residenti e dei visitatori.
2. È assolutamente esclusa la rimozione ancorché temporanea di qualsiasi elemento architettonico e di arredo urbano compresa la pavimentazione lapidea o parti di essa.

3. Gli allestimenti ed in particolare i palchi devono essere progettati e posizionati in modo da tutelare e valorizzare i monumenti ed i complessi di particolare valore storico-architettonico.
4. Le installazioni pubblicitarie collegate alle iniziative potranno essere apposte esclusivamente sulle strutture temporanee realizzate per tali iniziative e permanere limitatamente al tempo di svolgimento degli eventi.
5. Le strutture temporanee di servizio a supporto degli eventi, tipo servizi igienici e cassonetti di raccolta dei rifiuti, non devono essere installate a ridosso di monumenti o edifici di valore e comunque non devono arrecare disturbo a visuali prospettiche verso detti edifici. Eventuali recinzioni di tali strutture devono essere rivestite in modo da garantire il decoro urbano.

13.2 PRESCRIZIONI PER GLI EDIFICI

Gli interventi sugli edifici compresi nel Centro Storico di Assemini sono governati dalle indicazioni riportate nei seguenti paragrafi e dalle indicazioni più specifiche riportate nelle Schede conoscitive relative a ciascuna unità edilizia.

(a) ALLINEAMENTI E DISTANZE DAI CONFINI

1. Nel caso delle nuove costruzioni previste dal Piano 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.
2. Per le nuove edificazioni a seguito di demolizione parziale o totale di corpi di fabbrica costruiti in epoca recente e classificati come "incompatibili", per i quali è consentita l'applicazione dell'art. xx, punto xx, lettera xx, almeno un lato dovrà essere in aderenza ai confini o agli altri corpi di fabbrica presenti, in modo tale da consentire il massimo accorpamento degli spazi liberi del lotto. Per la modalità di misurazione e per l'entità delle distanze dai lotti limitrofi e dagli altri corpi di fabbrica presenti si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel Regolamento edilizio del PUC vigente (distanza minima pari a 5,00m).

(b) VOLUMETRIE E SUPERFICI

1. Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione sono consentiti solo se previsti dal Piano e con le caratteristiche indicate nelle tavole grafiche di progetto e nelle schede, 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 allegate al Piano Particolareggiato.
2. Nel caso di ricostruzione parziale o totale di un edificio storico parzialmente o integralmente demolito per questioni di sicurezza o crollato per cause naturali, qualora sia possibile documentare la forma originaria del fabbricato, è previsto il mantenimento di tale cubatura e superficie coperta, nel completo rispetto della sagoma originaria.
3. 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.

(c) ALTEZZE ALLA LINEA DI GRONDA

1. 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.
2. 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) e per il solo scopo abitativo. 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 (se di valore storico);
 - la corrispondenza con l'abaco.
3. Gli adeguamenti delle altezze sono consentiti purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti, e, relativamente alle altezze, sia assicurata per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare un'altezza media ponderale uguale o maggiore a 2,40 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2,20 metri per spazi accessori e servizi.
4. Ai fini degli adeguamenti delle altezze sono consentite modifiche interne consistenti nello spostamento o nella realizzazione di solai intermedi e modifiche esterne consistenti nell'apertura di finestre, necessari ad assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione dei nuovi vani, purché, nei casi di edificio di valore storico, tali modifiche siano tipologicamente compatibili con i caratteri costruttivi ed architettonici degli edifici interessati.
5. Per gli edifici di nuova costruzione le altezze edificabili sono riportate nelle tavole di progetto e nelle schede di rilevamento delle U.E.. Qualora l'altezza del nuovo edificio non fosse indicata negli elaborati di progetto, essa dovrà fare riferimento alle quote della gronda degli edifici adiacenti.
4. Nelle sopraelevazioni e nelle nuove costruzioni, la quota del filo di gronda dovrà essere mantenuta costante.

5. La muratura in sopraelevazione dovrà essere realizzata secondo caratteristiche coerenti con quella esistente.

(d) REQUISITI AMBIENTI INTERNI

1. 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 ai completamenti per i quali il Piano prevede la riproposizione delle tipologie edilizie tradizionali, secondo schemi di superfici finestrate, assunti anch'essi con riferimento alla tradizione costruttiva. Previa dimostrazione delle reali esigenze funzionali e in rispondenza ai requisiti igienico-sanitari dettati dalla normativa vigente, è consentita l'apertura di lucernai nel manto di copertura della falda purché del tipo a filo.

2. 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.

(e) DISTRIBUZIONE INTERNA

1. 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.

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

3. 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.

(f) COPERTURE A TETTO

1. Il Piano indica negli elaborati di progetto e nelle schede conoscitive i casi in cui, in riferimento ai singoli corpi di fabbrica, è previsto il rifacimento della copertura e le modalità di rifacimento: le nuove coperture potranno essere a falda singola o doppia, a padiglione o con copertura piana come riportato negli elaborati e in scheda. La configurazione a doppia falda dovrà essere simmetrica e con pendenza non inferiore al 25% e non superiore al 40%; la falda singola dovrà avere una pendenza non superiore al 35%. Non sono comunque ammesse le coperture a falde irregolari, asimmetriche, o sfalsate in altezza.

2. Per i fabbricati di valore storico che hanno mantenuto intatti i caratteri tipologici e costruttivi, le coperture dovranno mantenere il disegno, i materiali e le pendenze originarie.

3. Gli interventi di rifacimento del manto di copertura di edifici storici dovranno eseguirsi con manto di tegole laterizie tipo coppo sardo.

4. Negli edifici di recente o nuova edificazione la disposizione al punto precedente è suggerita anche se può essere sostituita da tegole tipo "bicoppo" o similari in grado garantire un adeguato inserimento paesaggistico. Sono escluse soluzioni con tegole tipo portoghese o marsigliese se non adeguatamente motivate sotto il profilo storico e paesaggistico.

5. 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.

6. 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.

7. In caso di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia che interessino piccole porzioni di edifici di recente edificazione (<20% della superficie del manto di ciascun corpo di fabbrica), è consentito l'utilizzo della stessa tipologia di tegole presente (coppi, portoghesi, marsigliesi) al fine di garantire l'omogeneità dei materiali del manto di copertura.

8. È consentito il posizionamento di lucernai in copertura, purché sempre giacenti nel piano della falda; negli edifici a un solo piano fuori terra i lucernai sono ammessi solo nella falda che prospetta verso l'interno dell'isolato. Sono da escludersi in ogni caso le superfici a specchio e l'uso di abbaini.

9. È consentito, infine, l'utilizzo di tegole in vetro e di coppi fotovoltaici delle stesse caratteristiche formali dei coppi tradizionali sardi.

(g) COPERTURE PIANE

1. Nelle ristrutturazioni la copertura a tetto piano è consentita solo laddove esistente e dove indicato in scheda e negli elaborati grafici.

2. I tetti piani, le terrazze praticabili e i tetti giardino sono ammessi laddove indicato in scheda e negli elaborati grafici.

(h) CANNE FUMARIE, COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI

1. Nelle tipologie edilizie di valore storico e laddove non siano previsti interventi di demolizione parziale o totale è obbligatoria la conservazione integrale dei comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali (cotto e laterizio intonacato a calce). Quando per l'accentuato stato di degrado ciò non fosse possibile, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme e impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive. Eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentite previa dimostrazione delle reali necessità funzionali e in relazione alle esigenze di tutela ambientale.
2. In tutto il Centro Storico è sempre vietata la costruzione di canne fumarie nelle facciate prospicienti la pubblica via.
3. Nelle tipologie edilizie di valore storico la costruzione di nuovi comignoli è ammessa solo con l'uso di forme e finiture tradizionali e previa verifica del corretto inserimento nel manufatto.
4. Sono ammesse canne fumarie costituite da condotti in acciaio o altro materiale estraneo alla tradizione locale nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto invisibili dall'esterno.
5. I torrini esalatori devono riproporre le forme e i materiali dei comignoli. È in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento, acciaio o altro materiale estraneo alla tradizione locale che non sia rivestito in muratura a riproposizione delle forme dei comignoli tradizionali.
6. Nell'ipotesi che la canna fumaria debba essere intonacata, essa deve essere tinteggiata dello stesso colore della facciata.

(i) SOLUZIONI DI GRONDA

1. Nelle tipologie edilizie di valore storico le soluzioni ammesse sono le seguenti:
 - a) attraverso tegole sporgenti dal filo del muro, prolungando semplicemente i coppi che formano i canali oltre il filo della muratura o da cornice in elementi lapidei o in mattoni cotti lasciati a vista o intonacati (sporgenza ammessa non oltre 15cm);
 - b) attraverso un canale di gronda contenuto all'interno del cornicione di coronamento e muretto d'attico.
2. Le soluzioni di gronda in tutti gli edifici di valore storico nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali devono, in prima istanza, essere trattati con criteri di restauro conservativo; è ammessa la sostituzione parziale, solo in casi eccezionali debitamente documentati ed autorizzati, con nuovi elementi della stessa forma e dello stesso materiale.
3. Per i cornicioni di gronda di valore storico 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 indicato nell'allegato dei colori. Le cornici modanate in intonaco devono essere consolidate e le eventuali parti mancanti devono essere ricostruite in maniera analoga a quelle esistenti.
4. In tutto il Centro Storico in nessun caso è consentita la realizzazione di aggetti delle falde di copertura (con elementi in legno, acciaio o con solai laterocementizi), in quanto non riconosciuti come elementi costruttivi tradizionali. Nel caso di interventi che ammettano tali opere, gli aggetti presenti devono essere sostituiti dalle soluzioni riportate al comma 1, in conformità alle caratteristiche delle eventuali tipologie edilizie di valore storico di appartenenza.
5. Non è ammesso l'uso di scossaline metalliche a protezione dei coronamenti murari laterali.

(j) CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

1. Nelle tipologie edilizie di valore storico:
 - a) quando la soluzione adottata è quella che prevede lo sbalzo dei coppi canale, rispetto al filo della facciata, tale soluzione deve essere realizzata a stillicidio diretto o con gronda interna, con cornice a modanatura semplice;
 - b) quando la soluzione adottata è quella che prevede l'introduzione del cornicione, tipico dell'affaccio del prospetto su strada, l'acqua viene raccolta in un canale interno al muretto d'attico e quindi convogliata, a mezzo di un coppo canale, al pluviale in rame o in materiale metallico delle colorazioni della facciata, di sezione circolare, passando per un "bicchiere" a imbuto anch'esso in rame; il cornicione viene realizzato con modanature di malta riportate con sagome a mano.
2. In tutto il Centro Storico:
 - a) il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi; in linea generale, i discendenti pluviali devono essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata;
 - b) ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e pluviali, devono essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici quali cicogne, rosoni, gocciolatoi, imbuti; qualora questi siano irrecuperabili devono essere sostituiti con elementi analoghi in rame, ferro o ghisa;
 - c) è consentito il posizionamento di canali di gronda esterni, realizzati in rame, nelle facciate non prospicienti la pubblica via;
 - d) i pluviali potranno essere in rame o in altro materiale metallico simil rame della stessa coloritura della facciata;
 - e) non è consentito l'uso della lamiera zincata o dell'acciaio non verniciato ed è escluso in modo tassativo l'uso di materiali plastici.
 - f) 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;

g) la scelta della soluzione di gronda dovrà essere fatta in relazione alla tipologia edilizia in cui si interviene, tale da rispettarne i caratteri costruttivi, formali e tipologici.

(k) AGGETTI E BALCONI

1. È consentita la realizzazione di balconi secondo le indicazioni dell'abaco, purché il loro aggetto non superi i 30 cm o i 50cm (rispettivamente per profondità dello spazio pubblico antistante inferiore o superiore a 6,50m), ed il loro sviluppo laterale non superi di oltre 40 cm per parte l'infisso corrispondente.
2. In ogni caso le sporgenze e gli aggetti sul marciapiede non potranno avere profondità superiore al marciapiede ed essere ad altezza inferiore a 3,00 m dal piano del marciapiede stesso ovvero ad altezza inferiore a 5,00 ml dal piano stradale se il marciapiede è assente.
3. 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.
4. Le altezze vanno misurate in corrispondenza dell'intradosso del profilo dell'aggetto sul lato a monte del prospetto.
5. Non è ammessa la realizzazione di mensole e pensiline nelle facciate prospicienti la pubblica via.
6. Non sono ammesse porte, gelosie e persiane che si aprono direttamente sul suolo pubblico ad un'altezza inferiore a 2,50 ml dal piano del marciapiede e a 5,00 ml se la strada è priva del marciapiede. Nei casi in cui non sia possibile rispettare i suddetti limiti i serramenti debbono essere posizionati esclusivamente all'interno degli infissi.

(l) RIVESTIMENTI E TINTEGGIATURE

1. In tutto il Centro Storico:
 - a) sono esclusi i leganti cementizi, a favore di malte di calce, preferibilmente aerea o, in alternativa, debolmente idraulica, anche con utilizzo di intonaci "premiscelati";
 - b) è vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere, di tipo graffiato, bugnato, spruzzato, spugnato o a stucco o comunque atipico;
 - c) è vietata inoltre l'intonacatura parziale della facciata con bordi non lineari o obliqui.
2. Nelle tipologie edilizie di valore storico, negli edifici recenti di valore e negli edifici specialistici, in caso di risanamento e rifacimento dell'intonaco si deve recuperare ogni particolare che costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio e salvaguardare e/o ripristinare eventuali cornici o altre modanature plastiche tradizionali realizzate in intonaco. In occasione di interventi sulle facciate si deve inoltre procedere alla rimozione di placcaggi e zoccolature aggiunte in tempi recenti e che non risultino pertinenti con l'impianto originale.
3. Per gli edifici sottoposti a conservazione è richiesto l'utilizzo di intonaci tradizionali a base di calce, per garantire la traspirabilità della muratura (ladiri), e si esclude quindi l'utilizzo di intonaci cementizi. È possibile utilizzare intonaci colorati in paste secondo le cromie identificate nell'abaco del colore.
4. Tutte le tinteggiature esterne dei fabbricati e dei muri di cinta devono rispettare l'abaco del colore.
5. Per gli edifici sottoposti a conservazione è prescritto l'utilizzo di tinteggiature traspiranti a base di calce.
6. Per gli edifici storici di pregio il colore da impiegarsi dovrà essere 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 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.
7. Nel caso di cui vi siano edifici accorpati o frazionati, si procederà sulla base dei seguenti criteri:
 - a) 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;
 - b) 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.
8. 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.
9. 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.

(m) PARTICOLARI ARCHITETTONICI

1. Negli edifici storici l'intervento di restauro della facciata deve recuperare e mettere in risalto gli elementi decorativi e i particolari architettonici in materiale laterizio e lapideo a vista o cementizio in origine come: cornici lisce o modanate, fasce marcapiano, lesene e capitelli, stipiti e frontespizi delle aperture, mensole dei balconi, zoccolature, etc.
2. Negli edifici di recente edificazione e nelle nuove costruzioni il ridisegno delle aperture non dovrà emulare i caratteri storico-costruttivi dell'architettura tradizionale: non dovranno perciò essere riproposte cornici lasciate a vista.
3. Gli interventi di risanamento e ristrutturazione delle facciate dovranno prevedere lo smontaggio di soglie, davanzali, cornici, zoccolature e lesene realizzati in materiale incongruo.

(n) INFISSI E BUCATURE

1. Le aperture dovranno essere disposte in modo tale da rispettare gli allineamenti verticali tra quelle del piano terra e quelle dei piani superiori e, negli edifici di recente costruzione, laddove non vi siano variazioni di quote tra gli ambienti interni, dovranno rispettare anche gli allineamenti orizzontali.
2. Negli edifici di valore storico-conservativo non è consentita la realizzazione di nuove bucatore che ne alterino la composizione formale dei prospetti. Le nuove aperture sono consentite nei prospetti in cui eventuali nuove bucatore andassero a completare lo schema tipologico di riferimento. In questo caso esse dovranno riproporre le medesime dimensioni e i medesimi infissi di quelle esistenti. È consentita la trasformazione di bucatore finestrate in porte finestrate al fine di rendere funzionali e abitabili gli ambienti interni. È inoltre consentita la riapertura di una bucatore precedentemente tamponata.
3. Negli edifici profondamente alterati o di recente edificazione è consentita la modifica delle aperture al fine di ricondurre i prospetti a schemi compositivi che si rifanno alle tipologie tradizionali. Nell'ambito della variazione di destinazione d'uso, negli edifici in contrasto con le tipologie tradizionali e nelle recenti edificazioni, è consentito modificare le aperture esistenti al fine di renderle funzionali alle nuove esigenze purché nella nuova configurazione dei prospetti vengano rispettati gli allineamenti tra bucatore, le dimensioni e gli schemi compositivi dei riferimenti tipologici.

(o) SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

1. Tutte le aperture finestrate in facciata dovranno presentare infissi omogenei, per tipologia, disegno e colorazione.
2. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero dei serramenti di valore storico esistenti, i nuovi infissi e serramenti in sostituzione di quelli degradati o incongrui esistenti devono essere in legno, tinteggiati secondo le coloriture riportate nell'allegato del colore; colorazioni differenti sono consentite previo accertamento della effettiva storicità del colore.
3. Nel rifacimento dei serramenti esterni realizzati in legno, devono essere mantenute invariate le forme, la lavorazione e i materiali propri della tradizione costruttiva locale, gli scuri posti all'interno del serramento in legno, e uniformando gli stessi se di foggia diversa.
4. Nel caso siano presenti e/o documentati infissi e serramenti in metallo di pregio o comunque originari e propri dell'epoca di realizzazione degli edifici (presenti ad esempio in alcuni edifici recenti di valore), tali elementi vanno ripristinati e salvaguardati.
5. Particolare attenzione deve essere rivolta alla salvaguardia della ferramenta degli infissi storici, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma imposta; quando non più utilizzabili, devono essere sostituiti con altri simili a quelli esistenti.
6. Tutti gli infissi esterni di un edificio devono avere medesima tinta e tonalità. Inoltre è richiesta l'uniformità cromatica e materica tra infissi e sistema di oscuramento.
7. Per i sistemi di oscuramento sono ammessi:
 - a) scurini interni dello stesso materiale e colore della finestra;
 - b) scurini esterni o persiane in legno.
8. Sono sempre vietati:
 - a) infissi e serramenti esterni in PVC e in alluminio finto-legno;
 - b) avvolgibili;
 - c) veneziane esterne;
 - d) vetri a specchio e suddivisioni delle luci non tradizionali (tipo all'inglese o altri).
9. L'utilizzo di infissi in alluminio per gli edifici di recente edificazione è consentito a condizione che non si faccia utilizzo di coprifili esterni non coerenti con gli stipiti o con i caratteri tradizionali delle aperture.
10. Negli interventi sulle facciate deve essere prevista la rimozione di eventuali infissi incongrui e la loro sostituzione con infissi conformi alle prescrizioni riportate nelle presenti Norme.
11. Indicazioni più specifiche relative agli infissi e serramenti sono riportate nelle schede relative agli interventi consentiti per ciascuna unità edilizia.

(p) PORTE, PORTONI, PORTALI E VETRINE

1. 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.
2. 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.
3. Nel caso di edifici il cui ingresso risulta 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".
4. 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.
5. Le strutture dei tradizionali portali vanno salvaguardate.
6. I portali di nuova realizzazione con funzione carrabile e pedonale dovranno rifarsi agli esempi riportati negli abachi.

(q) SERRANDE E APERTURE CARRABILI

1. 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.
2. Dovranno essere sempre salvaguardate le aperture originarie di carattere storico che costituiscono ingresso di corti, autorimesse o spazi carrabili in genere.
3. Nel caso di costruzioni ex-novo queste dovranno essere riconducibili per forma e materiali a quanto descritto nell'Abaco.
4. Il portale deve essere sempre corredato da portone in legno a due ante, con disegno semplice, con possibilità di inserire su una delle due ante una porta per il passaggio pedonale.
5. Non sono ammesse soluzioni che prevedano l'uso di serrande metalliche o di cancelli ad aria passante di qualsiasi tipo, ad eccezione dei casi in cui chiudano vani ciechi.
6. 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.

(r) GRATE, ROSTE, FERRI BATTUTI, RINGHIERE, CANCELLI

1. 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.
2. Le grate di finestre, ringhiere, roste dei sopraluce, ferma imposte, anelli, porta standardi, ecc., se originari, devono essere conservati. Nel caso di degrado, la loro sostituzione deve avvenire con altri dello stesso materiale, forma e colore.

(s) RECINZIONI, CORTI E CORTILI

1. Per le recinzioni si prescrive l'intervento di ripristino tipologico. Tale intervento prevede il ripristino dei caratteri tipologico-costruttivi della muratura di recinzione tradizionale secondo gli esempi riportati nell'Abaco dei caratteri costruttivi.
2. Sia le recinzioni esterne sia le recinzioni interne dovranno essere rifinite con intonaco e tinteggiatura.
3. Dovranno avere un'altezza non inferiore a 2.50 m (e comunque in continuità con le recinzioni preesistenti) ed essere in muratura intonacata oppure in pietra a vista locale. In ogni caso i proprietari di lotti originariamente unitari dovranno preventivamente uniformare la tipologia di recinzione da adottarsi.
4. 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.
5. È vietato apporre elementi dissuasori sulla sommità delle recinzioni (frammenti di vetro, filo spinato, ecc.).
6. I serramenti delle aperture nelle recinzioni (portoni e portali per l'accesso pedonale o carrabile) dovranno essere in legno a due ante, con disegno semplice, con possibilità di inserire su una delle due ante una porta per il passaggio pedonale.
7. Per proporzioni, forma, materiali e tipologia del serramento si rimanda agli esempi tradizionali riportati nell'Abaco dei caratteri costruttivi.
8. Non sono ammesse soluzioni che prevedano l'uso di serrande metalliche o di cancelli ad aria passante di qualsiasi tipo, ad eccezione dei casi in cui chiudano vani ciechi.
9. Nel caso di rifacimento dei serramenti, questi dovranno essere analoghi a quelli originari (se antichi) per materiale, disegno e dimensioni.

10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. Potranno inoltre essere previsti e realizzati idonei impianti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.
14. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne dovranno armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione.

(t) "LOLLE", LOGGIATI E LOGGE

1. Si prescrive la salvaguardia e il restauro delle "lolle" tradizionali esistenti. Eventuali chiusure realizzate in epoca recente delle "lolle" dovranno essere rimosse.
2. La realizzazione dei loggiati è consentita secondo le indicazioni contenute nelle schede di progetto e negli elaborati grafici.
3. 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:
 - a) non comportino un aumento della superficie coperta;
 - b) profondità massima 4,00m;
 - c) altezza massima al colmo 3,20m;
 - d) la copertura potrà essere realizzata ad una o a doppia falda con pendenza minima del 30% e con struttura in legno e manto in coppi sardi;
 - e) il convogliamento delle acque di copertura dovrà avvenire preferibilmente nell'area di pertinenza del fabbricato.
4. La realizzazione dei loggiati è consentita esclusivamente all'interno dell'area di pertinenza in modo che non sia visibile dalla pubblica via.
5. I loggiati esistenti (non storici) entro le corti e situati al pian terreno, ove sia prevista per essi la ristrutturazione edilizia, potranno essere chiusi nei lati attualmente aperti e le aperture presenti dovranno essere ricondotte alle dimensioni previste negli abachi allegati al Piano per le nuove bucatore su fabbricati di nuova edificazione.
6. Le logge (o verande) presenti negli edifici di nuova o recente edificazione ai livelli uguali o superiori al primo potranno essere chiuse parzialmente (riportando le bucatore alle dimensioni previste negli abachi) o totalmente al fine di ricondurre i prospetti ad una configurazione compositiva che rimandi agli schemi tipologici tradizionali.

(u) SPAZI INEDIFICATI ED EDIFICI IN DISUSO

1. 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.
2. 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.

(v) IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Cavi elettrici, Fili telefonici, Tubazioni del gas e dell'acqua

1. Nel caso di riqualificazione 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:
 - a) calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie; per quanto possibile, le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;
 - b) 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;
 - c) realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.
2. I contatori che devono trovare alloggio in facciata devono essere situati in un'apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le caratteristiche di seguito indicate:
 - a) in ghisa;
 - b) 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.
3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

2. Impianti tecnologici privati

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

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

3. 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.

4. 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.

5. È consigliabile l'uso dell'ottone e materiali plastici della colorazione degli infissi.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

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

1. 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.

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

a) 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;

b) 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.

3. 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).

4. 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.

5. 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.

13.3 FRAZIONAMENTI

1. È fatto divieto, in generale, di frazionare le corti delle Unità edilizie di valore storico (cioè non le si potrà dividere al loro interno con recinzioni, né si potranno presentare progetti di modificazione per parti, senza interessare l'intera Unità di intervento).

2. I caratteri tipologici delle unità derivanti dalla divisione dovranno essere compatibili con le prescrizioni dell'abaco e nel rispetto della volumetria complessiva del lotto indiviso assegnata dal piano.

13.4 AREE SPECIALI

1. Le Aree Speciali sono individuate dal PPCS in considerazione delle caratteristiche storiche, insediative ed ambientali, della rilevanza strategica del recupero e dell'entità e/o complessità degli interventi ivi previsti. Esse possono comprendere una o più UE e possono interessare anche lo spazio pubblico.
2. I progetti previsti per le Aree Speciali sono finalizzati a migliorare la qualità urbana dei manufatti ivi compresi e del loro intorno urbano di riferimento, favoriscono l'attuazione di azioni di recupero coordinate fra più soggetti attuatori e possono prevedere incentivi che ne stimolino la realizzazione.
3. Esse sono soggette a normativa specifica secondo le disposizioni delle Schede e degli allegati alle presenti norme, comunque in coerenza con la disciplina generale del PPCS.
4. Nel caso di aumento del carico urbanistico, è obbligatoria la verifica degli standard urbanistici. Qualora sia dimostrata l'effettiva impossibilità di reperire spazi adeguati all'interno del perimetro dell'Area Speciale, il responsabile del servizio può procedere alla monetizzazione del valore delle aree destinate agli standard ovvero disporre che gli standard siano reperiti altrove secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico sovraordinato.
5. Entro il perimetro delle Aree speciali fino all'attuazione degli interventi previsti dalle Schede:
 - sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

Elenco delle Aree Speciali

1. Il PPCS individua le seguenti Aree Speciali:
 - AS01 - Piazza San Pietro e aree adiacenti.
 - AS02 - Piazza San Giovanni
 - AS03 - Via Cagliari
 - AS04 – Percorso Grand Boulevard

TITOLO IV - ATTUAZIONE

ART. 14 LABORATORI PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO

1. L'Amministrazione Comunale incentiva e promuove, in collaborazione con la Regione Autonoma della Sardegna, gli Ordini professionali, le Università e le Associazioni e Organizzazioni di cittadini senza scopo di lucro, l'attivazione e svolgimento periodico di laboratori di studio e formazione per il recupero e la corretta riqualificazione dell'edilizia del Centro Storico, sul modello di esperienze simili quali i laboratori regionali per i centri storici localizzati sul territorio in attuazione della Legge Regionale n. 29 del 13/10/1998 "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna" e i laboratori territoriali del progetto Lab.Net, promuovendo lo studio, la conoscenza e l'uso delle modalità, delle tecniche costruttive e dei materiali tradizionali.
2. I Laboratori per il recupero potranno anche essere sviluppati entro specifici Programmi Integrati (PI) e/o Interventi di Riqualificazione Urbana (IRU), come previsto dalla Legge Regionale n. 29 del 13/10/1998.
3. L'esito formalizzato dei Laboratori potrà essere impiegato per integrare ed approfondire i contenuti del PPCS.

ART. 15 PROCEDURE CONCORSUALI DI EVIDENZA PUBBLICA

1. Il PPCS promuove attraverso incentivi e premialità l'adozione di procedure concorsuali di evidenza pubblica, in ottemperanza alle indicazioni del Piano Paesaggistico.
2. In particolare per le aree riferite allo spazio pubblico, il ricorso a procedure concorsuali per la selezione dei progetti costituisce requisito prioritario di qualità degli interventi.
3. Le modalità di attivazione dell'eventuale procedura concorsuale sono definite in fase di proposta dei programmi da parte dell'Amministrazione Comunale.

ART. 16 NORME TRANSITORIE

1. L'adozione del presente PPCS comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia per le istanze autorizzative presentate a partire da tale data.
2. Le autorizzazioni rilasciate in data anteriore all'adozione del presente PPCS rimangono valide fino alla scadenza prevista dalla vigente legislazione urbanistica.