



**COMUNE di COLLINAS**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL  
CENTRO DI ANTICA E PRIMA  
FORMAZIONE**

**art. 52 NTA del PPR**

**D.Lgs n.42/2004 / L.R. 8/2004**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Delibera di Adozione Iniziale:

n.        del

Delibera di Adozione Definitiva:

n.        del

**Progettazione:**

Servizio Tecnico Manutentivo

Dott. Ing. Gianluca Fontana

**L'amministrazione:**

Il Sindaco

Francesco Paolo Cannas

## Sommario

<b>COMUNE DI COLLINAS</b>	<b>1</b>
<b>TITOLO I – NORME GENERALI</b>	<b>3</b>
ARTICOLO 1 – LEGISLAZIONE .....	3
ARTICOLO 2 – OBIETTIVI E FINALITÀ.....	5
ARTICOLO 3 - VALIDITÀ DELLE NORME E AMBITO DI APPLICAZIONE.....	5
<b>TITOLO II – DISPOSIZIONI COMPLESSIVA</b>	<b>6</b>
ARTICOLO 4 - DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI NEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE.....	6
ARTICOLO 5 - ZONE ED EDIFICI PER SERVIZI. ....	7
ARTICOLO 6 - PIANI ABITABILI. ....	7
ARTICOLO 7- COMPUTO DELLE ALTEZZE/SUPERFICIE / VOLUMI. ....	8
ARTICOLO 8 - DISTACCHI E DISTANZE. ....	9
ARTICOLO 9 - SERVIZI CANALIZZATI. ....	9
ARTICOLO 10.- RETE STRADALE E MANTI STRADALI. ....	9
ARTICOLO 11 - FINITURA DELLE FACCIATE. ....	9
ARTICOLO 12 - PRESENTAZIONE DEI PROGETTI IN ZONA A CENTRO MATRICE.....	9
<b>TITOLO III – NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SULLE UNITA' EDILIZIE</b>	<b>12</b>
ARTICOLO 16 - TIPI DI INTERVENTO PREVISTI IN FUNZIONE DELLA CLASSE DEGLI EDIFICI ESISTENTI. ....	12
<b>TITOLO IV – NORME SPECIFICHE E PARTICOLARI</b>	<b>21</b>
ARTICOLO 17 - COPERTURE .....	21
ARTICOLO 18 - BALCONI.....	21
ARTICOLO 19 - INFISSI .....	22
ARTICOLO 20 - ACCESSO AI CORTILI E PORTALI / PORTONCINI / CANCELLATE / INFERRIATE .....	23
ARTICOLO 21 - RECINZIONI .....	24
ARTICOLO 22 - AGGETTI E GRONDE .....	25
ARTICOLO 23 - PARETI ESTERNE .....	26
ARTICOLO 24 - IMPIANTI TECNOLOGICI .....	27
ARTICOLO 25 - COLORE.....	30
ARTICOLO 26 - PAVIMENTAZIONI .....	31
ARTICOLO 27 - PAVIMENTAZIONI .....	31
<b>TITOLO V – ELABORATO DI PIANO</b>	<b>32</b>
ARTICOLO 28 – ELABORATI DEL PIANO.....	32

## TITOLO I – NORME GENERALI

### Articolo 1 – Legislazione

Il presente Piano Particolareggiato è redatto ai sensi della L.R. 22/12/89 n.45 e successive modificazioni e in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale approvato Delibera di Giunta Regionale n° 36/7 del 5 settembre 2006, in attuazione della Legge Regionale 25 novembre 2004 n° 8.

Ai fini delle categorie di intervento si fa riferimento alle definizioni del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” art. 3 ) -

#### Definizioni degli interventi edilizi:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti

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

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

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

I contenuti del Piano Particolareggiato hanno validità giuridica a tempo indeterminato e possono essere soggetti a varianti in conformità alle procedure di legge

## **Articolo 2 – Obiettivi e finalità**

Vi si persegue la tutela del patrimonio artistico, storico, tipologico ed ambientale, attraverso la conservazione e la valorizzazione degli edifici e degli insiemi edilizi d'interesse urbanistico e architettonico.

## **Articolo 3 - Validità delle Norme e ambito di applicazione**

Le presenti Norme sono integrative di quelle generali del P.U.C., per quanto riguarda le seguenti zone:

**ZONA A - CENTRO STORICO-ARTISTICO DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE**

Sottozone: A1-tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico / A2-edifici storici non ricadenti nel centro di prima formazione

**ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**

Sottozone: B1-espansione compiute sino agli anni cinquanta

Le presenti norme si applicano e disciplinano gli interventi da attuarsi all'interno del perimetro del Centro di antica e prima formazione,

L'edificazione nella zona A è disciplinata dal Piano Particolareggiato approvato e dal Piano.

## TITOLO II – DISPOSIZIONI COMPLESSIVA

### **Articolo 4 - Destinazione degli immobili nel Centro di Antica e Prima formazione**

Possono essere ammesse sia destinazioni d'uso residenziali sia attività connesse alla funzione abitativa quali esercizi commerciali al minuto, attività turistiche, artigianato, uffici e studi privati, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose compatibili e atte a migliorare la vitalità economica e sociale.

La destinazione degli immobili nel centro matrice è consentita oltre che per abitazioni e per eventuali annessi alla residenza, come cantine, garages, locali tecnici, soffitti, depositi, anche per:

1. Abitazioni e servizi connessi (posti auto, ecc.);
2. Locali commerciali e pubblici esercizi;
3. Autorimesse private o pubbliche;
4. Uffici e studi professionali privati, istituzioni pubbliche e rappresentative
5. Botteghe artigianali ed esercizi commerciali di vicinato e medie strutture commerciali di vendita al dettaglio per lo svolgimento di attività non moleste o pericolose;
6. Strutture ricreative, luoghi di riunione o di spettacolo, strutture sanitarie;
7. Locali artigianali di beni e servizi alle famiglie, di produzione di beni connessi alle persone;
8. Servizi pubblici ed esercizi pubblici ed attrezzature collettive, quali:
9. Alberghi, ristoranti, bar, pizzerie, vinerie e birrerie, albergo diffuso, bed and breakfast, affittacamere, albergo residenziale, servizi per l'ospitalità alberghiera e para alberghiera diffusa e di qualità, ostelli, case vacanze, studentati, conventi.
10. Circoli privati e sedi di associazioni di ogni tipo, banche, sindacati, patronati, ecc.,
11. Centri culturali, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose, strutture museali e attività similari, case di riposo, locali per lo spettacolo, centri culturali, biblioteche;
12. Laboratori artigianali e similari compatibili con la residenza, cioè la cui natura e destinazione non comporti, soprattutto, effetti di inquinamento acustico, attività moleste e inquinanti;
13. Depositi e magazzini similari, limitatamente ai piani seminterrati e al piano terra;
14. Micronidi, asilo nido, scuole materne, scuole per l'infanzia, case famiglia e attività similari;
15. Parcheggi a servizio delle attività ammesse

La destinazione degli immobili è invece esclusa per:

1. industrie di qualunque genere;

2. macelli;
3. oleifici;
4. stalle, scuderie, ricoveri per animali in genere, fatte salve le disposizioni del regolamento comunale d'igiene;
5. depositi all'aperto;
6. scuderie. ricoveri animali
7. attività moleste o pericolose per l'igiene pubblica.
8. comunque, locali con attività rumorose o con elevato concorso di pubblico

L'A.C. tramite delibera di C.C. può consentire destinazioni diverse da quelle indicate, purchè compatibili con il tessuto urbanistico-edilizio al contorno. 3.

I cambi di destinazione (ad esempio da residenza ad attività commerciali o terziarie) devono essere compatibili con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio e con il contesto urbanistico e dovranno salvaguardare la struttura fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico.

#### **Articolo 5 - Zone ed Edifici per Servizi.**

Le aree e gli edifici di utilità pubblica attualmente presenti o in previsione dovranno essere oggetto di un'accurata progettazione esecutiva per ottenere la massima fruibilità da parte dei cittadini.

In particolare la parte comprendente lo spazio compreso tra la Chiesa di San Michele Arcangelo, la Piazza di Chiesa, la Cassa ParrOcchiale, dovrà essere oggetto di una progettazione dettagliata e sotto il puntuale controllo della Soprintendenza ai Monumenti cercando di creare degli accordi finalizzati alla progettazione e dovrà essere volta soprattutto alle eliminazioni delle superfetazioni di epoca recente ed a restituire quindi alla vista dei cittadini la bellissima cupola della Chiesa di San Michele Arcangelo attualmente nascosta da volumi di recente edificazione.

#### **Articolo 6 - Piani abitabili.**

L'altezza minima interna utile dei locali abitabili, salvo prescrizioni derivanti da normative particolari di legge relative alle singole destinazioni, non potrà essere inferiore ai metri 2,70.

L'altezza minima interna dei locali potrà essere ridotta fino a metri 2,40 per i corridoi e disimpegno in genere, W.C. bagni e ripostigli.

Quando l'altezza massima lo consente è possibile utilizzare il sottotetto con deposito o locale di sgombero.

Per gli edifici costruiti antecedentemente all'entrata in vigore della legge n' 765/1967 l'altezza dei vani abitabili è data dall'altezza esistente che comunque non può essere inferiore a 2.40 per i vani quali cucine, camere da letto, soggiorni, non inferiore a 2.20 mt per bagni e non inferiore a 2,00 mt per corridoi e disimpegni. 4. Negli edifici costruiti prima del 06.08.1967 è consentita la dichiarazione di abitabilità purché siano verificate contemporaneamente le seguenti condizioni: • Altezza minima di mt 1.80 nel caso di sottotetti, misurata al filo interno dei muri perimetrali, dal pavimento al soffitto, o al filo interno delle travi della struttura del tetto quando emergono e pendenza non inferiore al 25%; • Altezza media netta di 2.40 mt; • Altezza media dei servizi igienici, purché provvisti di aerazione diretta o forzata, mt 2.20. • Altezza media di disimpegni e ripostigli mt 2.00. E' vietato l'uso per abitazione di detti spazi se non sono rispettate le altezze minime e medie.

#### **Articolo 7- Computo delle altezze/superficie / Volumi.**

Per quanto riguarda il computo delle altezze e dei volumi negli edifici ci si deve rifare alle norme specifiche generali indicate nel P.U.C. vigente.

Per le trasformazioni, ampliamenti o nuove costruzioni l'altezza massima non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di particolare pregio storico e/o artistico e comunque nel rispetto nelle altezze massime previste nelle schede delle unità edilizie.

Nel caso di cessione volontaria e gratuita delle aree necessarie per nuovi allineamenti stradali, parcheggi, standards urbanistici e similari, i parametri urbanistici indicati nelle schede dei singoli lotti saranno calcolati avendo come riferimento la superficie originaria.

I volumi devono essere calcolati sulla base di quanto stabilito dalla normativa regionale vigente. Non partecipano al computo dei volumi: • i passi carrai coperti di larghezza non superiore a 4,00 mt e lunghezza non superiore a 6,00 mt. • i loggiati con larghezza inferiore a 2,00 mt (entrano in cubatura solo per la parte eccedente i 2,00 mt per la porzione di altezza maggiore)

Nel caso in cui la situazione urbanistica (superficie coperta, volume, altezza , etc) riportata nella scheda delle unità edilizie e negli altri elaborati grafici del piano particolareggiato, risulti difforme da quella reale, si dovrà fare riferimento alla situazione reale. In tal caso e se l'intervento progettuale previsto nella scheda monografica non è più compatibile e/o attuabile, sarà il Responsabile dell'ufficio tecnico con l'eventuale parere della Commissione Edilizia a definire l'entità e la tipologia delle opere realizzabili, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel piano in riferimento

### **Articolo 8 - Distacchi e distanze.**

Dovranno essere rispettate tra edifici imposte dal PUC e dal Codice Civile nel rispetto delle distanze tra fabbricati, parti finestrate e distanze dai confini

### **Articolo 9 - Servizi canalizzati.**

La rete fognaria per le acque nere la rete idrica e la rete di illuminazione pubblica coprono l'intero centro matrice, sono di recente costruzione e quindi in buone condizioni.

La rete per la raccolta delle acque piovane esiste invece solo in alcuni tratti. Dovrà dunque essere estesa all'intero centro matrice mediante un progetto completo ed organico che ne stabilisca la portata da smaltire e quindi le sezioni dei collettori.

### **Articolo 10.- Rete Stradale e Manti Stradali.**

La rete stradale esistente dovrà essere rispettata e non sono previsti allargamenti.

Potranno essere sostituite le attuali pavimentazioni con pavimentazioni di tipo storico e tradizionale locale.

Non è ammessa la sostituzione di tratti in pavimentazione artistica con tratti in conglomerato bituminoso. Potranno essere eseguiti dei rifacimenti o dei ripristini nei tratti in bitume con conglomerato bituminoso anche con la realizzazione di cunetta laterale alla francese in cls. o in pietra.

### **Articolo 11 - Finitura delle facciate.**

La finitura delle facciate dovrà assolutamente rispettare quanto previsto nelle schede delle unità edilizie. Se la facciata dovrà essere tinteggiata il concessionario, prima dell'esecuzione, dovrà rispettare il piano del colore ed eseguire dei campioni del tipo e del colore della tinta che si intende usare e questi dovranno essere approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di muratura faccia a vista, questa dovrà rispettare la tipologia e le caratteristiche di quella tipica locale.

### **Articolo 12 - Presentazione dei Progetti in zona A Centro Matrice.**

I progetti di interventi ricadenti nel Centro Matrice dovranno indicare l'Isolato, il Lotto, l'Unità Edilizia o l'Area Cortilizia nel quale il terreno appartiene.

I progetti dovranno essere estremamente particolareggiati e quotati in ogni parte sia per quanto riguarda le strutture esistenti che quelle in progetto, completati dalla documentazione fotografica della situazione esistente.

Le domande di autorizzazione edilizia e di concessione edilizia dovranno essere corredate dalla seguente documentazione tecnica che costituisce il progetto edilizio:

1. Esauriente documentazione fotografica a colori,
2. Relazione illustrativa e scheda tecnica dell'intervento, conteggi necessari per la determinazione degli oneri concessori (calcolo del volume, delle superfici utili nette, ecc.);
3. Estratto di mappa aggiornato in scala 1:1.000 o 1:2.000 che consenta un'esatta individuazione dell'immobile e/o dell'area dell'intervento;
4. Rilievo topografico del lotto di intervento, quando ritenuto necessario;
5. planimetria generale in scala 1:500 o 1:200, estesa ad un intorno del raggio di almeno 100 metri, con indicazione, a seconda degli interventi da realizzare, dei limiti di proprietà; delle quote planimetriche e altimetriche del terreno oggetto dell'intervento, di tutti i fabbricati circostanti che abbiano rilevanza ai fini dell'intervento da realizzare, delle strade limitrofe al lotto stesso, di ogni altra significativa preesistenza che abbia rilevanza ai fini dell'intervento da realizzare, dell'esatta sagoma quotata dell'edificio o degli edifici in progetto, delle distanze dai confini, delle altezze, della superficie coperta ed occupata, del calcolo del volume e della superfici di V.P.L. e P.P.L., degli accessi carrai, progettuali delle sistemazioni esterne (alberature, verde, pavimentazione, recinzioni, ecc.) con particolare riguardo alle norme relative all'accessibilità di cui alla Legge 13/1989;
6. disegni in scala 1:100 (piante, sezioni e prospetti) adeguatamente quotati con le indicazioni delle destinazioni d'uso nonché, se del caso, disegni di particolari costruttivi in scala 1:10 – 1:20;
7. disegni in scala 1:100 (piante, sezioni e prospetti) che, in caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, rappresentino lo stato di fatto con indicazione in colore rosso delle parti di nuova costruzione ed in colore giallo delle porzioni demolite;
8. specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
9. dichiarazione ed elaborati tecnici (relazioni e grafici) atti a evidenziare le soluzioni e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle condizioni di accessibilità e visitabilità di un edificio adattabile ai sensi del D.M. 14/06/1989 n° 236 (superamento barriere architettoniche) e, s.m.i.;
10. schema di convenzione (per interventi soggetti a convenzionamento);
11. simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente ~~nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano.~~

Gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti:

- le piante sono redatte per ogni piano, dall' interrato al sottotetto, con indicate le destinazioni d' uso e le dimensioni dei locali, nonché per la copertura;
- le sezioni, almeno due, indicano le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato;
- i prospetti riportano il disegno di ogni lato dell'edificio ed i riferimenti alle sagome degli edifici contigui;
- i particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori;

Infine il progetto edilizio deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente e con particolare attenzione alle disposizioni in materia di igiene e sanità.

Tutti gli elaborati del progetto edilizio devono riportare la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma dell'avente titolo alla richiesta, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.

La richiesta di variante alla concessione o all'autorizzazione edilizia segue la stessa procedura ed è corredata dalla stessa documentazione indicata ai commi precedenti: il progetto edilizio deve indicare compiutamente le sole modifiche apportate rispetto all'originaria stesura.

### TITOLO III – NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SULLE UNITA' EDILIZIE

#### **Articolo 16 - Tipi di Intervento previsti in funzione della Classe degli edifici esistenti.**

Le norme seguenti si riferiscono ad elementi ed organismi costruttivi, definite Unità Edilizie, che richiedono una attenzione particolare nella elaborazione progettuale per poter assicurare la continuità ed omogeneità dell'aspetto degli edifici compresi nel perimetro del Piano Particolareggiato nel. Tutti gli interventi da attuare negli edifici esistenti all'interno del Centro Matrice dovranno tendere ad assicurare la continuità e l'omogeneità architettonica degli stessi. Tale finalità generale potrà essere perseguita attraverso il recupero progettuale di tipologie, materiali e modalità costruttive proprie del centro storico. Al tal fine sarà, in generale, da privilegiare l'uso di materiali tradizionali (quali pietra a vista, intonaco rustico, infissi in legno, ferro lavorato, colori riferiti alla tradizione locale); non è consentito l'uso di materiali quali alluminio anodizzato, avvolgibili, rifiniture estranee alla tradizione costruttiva locale. L'impiego di tali ultimi materiali, quando sia funzionale alla particolare soluzione progettuale proposta, dovrà essere motivato e richiederà una specifica approvazione da parte del Responsabile del Servizio urbanistico.

**In ogni caso la realizzazione di nuovi volumi in ciascun lotto è subordinata e vincolata al recupero di tutti i volumi storici presenti (compresi ruderi) e alla realizzazione degli interventi di demolizione senza ricostruzioni.**

Ai fini dell'applicazione del piano si definiscono:

#### **EDIFICI DI CLASSE A / ANTE 1945**

**A1 - EDIFICI ANTICHI DI ELEVATO PREGIO AMBIENALE E ARCHITETTONICO  
E/O SOTTOPOSTI A VINCOLO MONUMENTALE**

*(x) - Manutenzione ordinaria*

*(x)- Manutenzione straordinaria*

*( ) - Restauro e risanamento conservativo*

*( ) - Ristrutturazione edilizia con e senza aumento di volume*

*( ) - Demolizione e ricostruzione con e/o senza aumento di volume*

*( ) - Demolizione senza ricostruzione*

*( ) - Costruzione di nuovi edifici*

Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in tutto il lotto di pertinenza.

Sono pure ammessi interventi di consolidamento o rifacimento delle strutture in modo da consentire il recupero e la conservazione dell'edificio.

E' obbligatorio altresì conservare la posizione ed il numero delle aperture; qualora ogni singola apertura abbia una superficie inferiore al minimo del regolamento edilizio è consentito elevarla sino al detto minimo.

Non è ammessa la realizzazione di sporti e tipo balconi e verande di nessuna dimensione.

**E' vietata alterare le dimensioni delle bucatore.**

## A2 - EDIFICI ANTICHI DI PREGIO AMBIENTALE E ARCHITETTONICO

(x) - *Manutenzione ordinaria*

(x) - *Manutenzione straordinaria*

( ) - *Restauro e risanamento conservativo*

( ) - *Ristrutturazione edilizia con e senza aumento di volume*

( ) - *Demolizione e ricostruzione con e/o senza aumento di volume*

( ) - *Demolizione senza ricostruzione*

( ) - *Costruzione di nuovi edifici*

In questi edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione interna degli ambienti, ma con conservazione dei volumi esistenti e delle caratteristiche tipologiche. Sono pure ammessi interventi di consolidamento o rifacimento delle strutture in modo da consentire il recupero e la conservazione dell'edificio. E' obbligo assoluto conservare integralmente gli allineamenti sulle vie, gli sporti tipo balconi o verande, oltre a tutti gli elementi che costituiscono caratteristiche fondamentali dell'edificio stesso.

**E' vietata alterare le dimensioni delle bucatore esistenti negli edifici prospettanti e percepibili dalla pubblica via come indicato nella cartografia di piano, solo nei prospetti delle unità edilizie non cartografati è possibile aumentare il numero delle bucatore nel rispetto delle dimensioni (altezza e larghezza) e dell'allineamento delle bucatore esistenti e il ripristino degli allineamenti storici delle bucatore ove queste risultassero modificate.** E' obbligatorio

~~altresì conservare la posizione ed il numero delle aperture; qualora ogni singola apertura abbia una superficie inferiore al minimo del regolamento edilizio è consentito elevarla sino al detto minimo, nel caso di aperture nello stesso prospetto dovranno essere rispettate le altezze a aumentare esclusivamente la larghezza.~~

~~E' consentito eseguire una nuova apertura, con superficie pari al minimo previsto nel Regolamento edilizio, qualora nella sistemazione interna risultino ambienti privi di finestre, nel caso di aperture nello stesso prospetto dovranno essere rispettate le altezze a aumentare esclusivamente la larghezza.~~

E' consentito l'aumento della pendenza della copertura fino al 35%, fermo restando la linea di gronda solo ed esclusivamente per la sostituzione di coperture incongrue per permettere la sostituzione con copertura in legno e tegole.

Nel ripristino dei fronti sulle vie si dovranno conservare i tipi di parametri predominanti.

Nelle schede delle unità edilizie sono altresì indicati i tipi ed i materiali di copertura e di infissi che dovranno essere usati negli interventi di ristrutturazione.

Nel caso siano presenti superfetazioni di epoca diversa ma ormai parti integranti dell'edificio, eseguite con materiali differenti e per i quali non sia possibile in caso di ristrutturazione l'esecuzione della faccia-vista, è ammesso l'uso di intonaco colorato in pasta tale da armonizzarsi con l'edificio nel suo complesso.

### A3 - EDIFICI ANTICHI DI BASSO PREGIO AMBIENALE E ARCHITETTONICO

(x) - *Manutenzione ordinaria*

(x)- *Manutenzione straordinaria*

( ) - *Restauro e risanamento conservativo*

(x) - *Ristrutturazione edilizia con e senza aumento di volume*

(x) - *Demolizione e ricostruzione con e senza aumento di volume*

( ) - *Demolizione senza ricostruzione*

( ) - *Costruzione di nuovi edifici*

In questi edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione interna degli ambienti, ma con conservazione dei volumi esistenti e delle caratteristiche tipologiche. Sono pure ammessi interventi di consolidamento o rifacimento delle strutture in modo da consentire il recupero e la conservazione dell'edificio. E' obbligo assoluto conservare integralmente gli allineamenti sulle vie, gli sporti tipo balconi o verande, oltre a tutti gli elementi che costituiscono caratteristiche fondamentali dell'edificio stesso.

~~E' obbligatorio altresì conservare la posizione ed il numero delle aperture~~ **E' vietata alterare le dimensioni delle bucaure esistenti negli edifici prospettanti e percepibili dalla pubblica via come indicato nella cartografia di piano, solo nei prospetti delle unità edilizie non cartografati è possibile aumentare il numero delle bucaure nel rispetto delle dimensioni (altezza e larghezza) e dell'allineamento delle bucaure esistenti e il ripristino degli allineamenti storici delle bucaure ove queste risultassero modificate.** ~~Sulle altre aperture qualora abbiano una superficie inferiore al minimo del regolamento edilizio è consentito elevarla sino al detto minimo, nel caso di aperture nello stesso prospetto dovranno essere rispettate le altezze a aumentare esclusivamente la larghezza. E' consentito eseguire una nuova apertura, con superficie pari al minimo previsto nel Regolamento edilizio, qualora nella sistemazione~~

~~interna risultino ambienti privi di finestre, nel caso di aperture nello stesso prospetto dovranno essere rispettate le altezze a aumentare esclusivamente la larghezza.~~

Sono ammessi incrementi volumetrici fino al limite della altezze massime ammesse che sarà pari a quella esistente con variazione della pendenza della copertura fino al 35%, fermo restando la linea di gronda solo ed esclusivamente per la sostituzione di coperture incongrue per permettere la sostituzione con copertura in legno e tegole, l'altezza potrà subire aumenti fino all'altezza massima degli edifici A1/A2/B1 come indicato nelle tavole di piano e nelle Schede delle Unità Edilizie.

Nelle schede delle Unità Edilizie sono altresì indicati i tipi ed i materiali di copertura e di infissi che dovranno essere usati negli interventi di ristrutturazione.

Nel caso siano presenti superfetazioni di epoca diversa ma ormai parti integranti dell'edificio, eseguite con materiali differenti e per i quali non sia possibile in caso di ristrutturazione l'esecuzione della faccia-vista, è ammesso l'uso di intonaco colorato in pasta tale da armonizzarsi con l'edificio nel suo complesso.

## EDIFICI DI CLASSE B / EPOCA 1945/1970

### B1 - EDIFICI RECENTI DI PREGIO AMBIENTALE E ARCHITETTONICO

(x) - *Manutenzione ordinaria*

(x)- *Manutenzione straordinaria*

( ) - *Restauro e risanamento conservativo*

( ) - *Ristrutturazione edilizia con e senza aumento di volume*

( ) - *Demolizione e ricostruzione con e/o senza aumento di volume*

( ) - *Demolizione senza ricostruzione*

( ) - *Costruzione di nuovi edifici*

In questi edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione interna degli ambienti, ma con conservazione dei volumi esistenti e delle caratteristiche tipologiche. Sono pure ammessi interventi di consolidamento o rifacimento delle strutture in modo da consentire il recupero e la conservazione dell'edificio. E' obbligo assoluto conservare integralmente gli allineamenti sulle vie, gli sporti tipo balconi o verande, oltre a tutti gli elementi che costituiscono caratteristiche fondamentali dell'edificio stesso.

~~E' obbligatorio altresì conservare la posizione ed il numero delle aperture;~~ **E' vietata alterare le dimensioni delle bucatre esistenti negli edifici prospettanti e percepibili dalla pubblica via come indicato nella cartografia di piano, solo nei prospetti delle unità edilizie non cartografati è possibile aumentare il numero delle bucatre nel rispetto delle dimensioni (altezza e larghezza) e dell'allineamento delle bucatre esistenti e il ripristino degli allineamenti storici delle bucatre ove queste risultassero modificate.** ~~Sulle altre aperture qualora abbiano una superficie inferiore al minimo del regolamento edilizio è consentito elevarla sino al detto minimo, nel caso di aperture nello stesso prospetto dovranno essere rispettate le altezze a aumentare esclusivamente la larghezza. E' consentito eseguire una nuova apertura, con superficie pari al minimo previsto nel Regolamento edilizio, qualora nella sistemazione interna risultino ambienti privi di finestre, nel caso di aperture nello stesso prospetto dovranno essere rispettate le altezze a aumentare esclusivamente la larghezza.~~

E' consentito l'aumento della pendenza della copertura fino al 35%, fermo restando la linea di gronda, per permettere la sostituzione di coperture in eternit con tegole.

Nel ripristino dei fronti sulle vie si dovranno conservare tipi di parametri predominanti sulle cartine edilizie ed indicati nei prospetti regolatori.

Nelle schede delle Unità Edilizie regolatori sono altresì indicati i tipi ed i materiali di copertura e di infissi che dovranno essere usati negli interventi di ristrutturazione.

Nel caso siano presenti superfetazioni di epoca diversa ma ormai parti integranti dell'edificio, eseguite con materiali differenti e per i quali non sia possibile in caso di ristrutturazione l'esecuzione della faccia-vista, è ammesso l'uso di intonaco colorato in pasta tale da armonizzarsi con l'edificio nel suo complesso.

## B2 - EDIFICI RECENTI DI BASSO PREGIO AMBIENALE E ARCHITETTONICO

(x) - *Manutenzione ordinaria*

(x) - *Manutenzione straordinaria*

( ) - *Restauro e risanamento conservativo*

(x) - *Ristrutturazione edilizia con e senza aumento di volume*

(x) - *Demolizione e ricostruzione con e senza aumento di volume*

( ) - *Demolizione senza ricostruzione*

( ) - *Costruzione di nuovi edifici*

In questi edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e interventi di ristrutturazione interna degli ambienti, ma con conservazione dei volumi esistenti e delle caratteristiche tipologiche. Sono pure ammessi interventi di consolidamento o rifacimento delle strutture in modo da consentire il recupero e la conservazione dell'edificio. E' obbligo assoluto conservare integralmente gli allineamenti sulle vie, gli sporti tipo balconi o verande, oltre a tutti gli elementi che costituiscono caratteristiche fondamentali dell'edificio stesso.

E' possibile variare in numero e l'ampiezza delle aperture.

Per questi edifici è possibile la demolizione con conseguenti nuovi interventi sulle aree rese libere ma dovrà essere rispettata la stessa sagoma di ingombro degli edifici di impianto.

Se previsti possono essere ammessi incrementi volumetrici fino al limite della altezze massime ammesse che sarà pari a quella esistente con variazione della pendenza della copertura fino al 35%, fermo restando la linea di gronda solo ed esclusivamente per la sostituzione di coperture incongrue per permettere la sostituzione con copertura in legno e tegole, l'altezza potrà subire aumenti fino all'altezza massima degli edifici A1/A2/B1 come indicato nelle tavole di piano e nelle Schede delle Unità Edilizie.

Nelle schede delle Unità Edilizie sono altresì indicati i tipi ed i materiali di copertura e di infissi che dovranno essere usati negli interventi di ristrutturazione.

Nel caso siano presenti superfetazioni di epoca diversa ma ormai parti integranti dell'edificio, eseguite con materiali differenti e per i quali non sia possibile in caso di ristrutturazione l'esecuzione della faccia-vista, è ammesso l'uso di intonaco colorato in pasta tale da armonizzarsi con l'edificio nel suo complesso.

### EDIFICI DI CLASSE C / POST 1970

C1 - EDIFICI MODERNI O RECENTEMENTE RISTRUTTURATI CONGRUENTI CON IL CONTENSTO

(x) - *Manutenzione ordinaria*

(x)- *Manutenzione straordinaria*

( ) - *Restauro e risanamento conservativo*

(x) - *Ristrutturazione edilizia con e senza aumento di volume*

(x) - *Demolizione e ricostruzione con e senza aumento di volume*

( ) - *Demolizione senza ricostruzione*

( ) - *Costruzione di nuovi edifici*

In questi edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione esterne dell'edificio e ristrutturazioni interne degli ambienti, ma con conservazione dei volumi esistenti e delle caratteristiche tipologiche. Sono pure ammessi interventi di consolidamento o rifacimento delle strutture in modo da consentire il recupero e la conservazione dell'edificio. E' obbligo assoluto conservare integralmente gli allineamenti sulle vie, gli sporti tipo balconi o verande, oltre a tutti gli elementi che costituiscono caratteristiche fondamentali dell'edificio stesso.

E' possibile variare in numero e l'ampiezza delle aperture.

Per questi edifici è possibile la demolizione con conseguenti nuovi interventi sulle aree rese libere ma dovrà essere rispettata la stessa sagoma di ingombro degli edifici e se previsti possono ammessi incrementi volumetrici fino al limite della altezze massime ammesse che sarà pari a quella esistente con variazione della pendenza della copertura fino al 35%, fermo restando la linea di gronda solo ed esclusivamente per la sostituzione di coperture incongrue per permettere la sostituzione con copertura in legno e tegole, l'altezza potrà subire aumenti fino all'altezza massima degli edifici A1/A2/B1 come indicato nelle tavole di piano e nelle Schede delle Unità Edilizie.

Nelle schede delle Unità Edilizie sono altresì indicati i tipi ed i materiali di copertura e di infissi che dovranno essere usati negli interventi di ristrutturazione.

Nel caso siano presenti superfetazioni di epoca diversa ma ormai parti integranti dell'edificio, eseguite con materiali differenti e per i quali non sia possibile in caso di ristrutturazione l'esecuzione della faccia-vista, è ammesso l'uso di intonaco colorato in pasta tale da armonizzarsi con l'edificio nel suo complesso.

C2 - EDIFICI DI RECENTE COSTRUZIONE O RECENTEMENTE RISTRUTTURATI INCONRUENTI CON IL CONTESTO

( ) - *Manutenzione ordinaria*

*(x) - Manutenzione ordinaria*

*(x)- Manutenzione straordinaria*

*( ) - Restauro e risanamento conservativo*

*(x) - Ristrutturazione edilizia con e senza aumento di volume*

*(x) - Demolizione e ricostruzione con e senza aumento di volume*

*( ) - Demolizione senza ricostruzione*

*( ) - Costruzione di nuovi edifici*

In questi edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione interna degli ambienti, ma con conservazione dei volumi esistenti e delle caratteristiche tipologiche. Sono pure ammessi interventi di consolidamento o rifacimento delle strutture in modo da consentire il recupero e la conservazione dell'edificio. E' obbligo assoluto conservare integralmente gli allineamenti sulle vie, gli sporti tipo balconi o verande, oltre a tutti gli elementi che costituiscono caratteristiche fondamentali dell'edificio stesso.

E' possibile variare in numero e l'ampiezza delle aperture.

Per questi edifici è possibile la demolizione con conseguenti nuovi interventi sulle aree rese libere ma dovrà essere rispettata la stessa sagoma di ingombro degli edifici e se previsti possono ammessi incrementi volumetrici fino al limite della altezze massime ammesse che sarà pari a quella esistente con variazione della pendenza della copertura fino al 35%, fermo restando la linea di gronda solo ed esclusivamente per la sostituzione di coperture incongrue per permettere la sostituzione con copertura in legno e tegole, l'altezza potrà subire aumenti fino all'altezza massima degli edifici A1/A2/B1 come indicato nelle tavole di piano e nelle Schede delle Unità Edilizie.

Nel caso siano presenti superfetazioni di epoca diversa ma ormai parti integranti dell'edificio, eseguite con materiali differenti e per i quali non sia possibile in caso di ristrutturazione l'esecuzione della faccia-vista, è ammesso l'uso di intonaco colorato in pasta tale da armonizzarsi con l'edificio nel suo complesso.

## ULTERIORI EDIFICI

### R - RUDERE ED EDIFICI CROLLATI

Edifici che dovranno essere realizzati come da edificio di impianto rispettando **le forme originarie**, con il rispetto della stessa sagoma di ingombro degli edifici e l'altezza massima ammessa sarà pari a quella esistente con variazione della pendenza della copertura fino al 35%, fermo restando la linea di gronda solo ed esclusivamente quando non è rilevabile la traccia di impianto della sagoma dell'edificio.

Se la realizzazione è antecedente al 1945 è ammesso l'innalzamento della quota del pavimento fino alla quota dei terreni circostanti con il riutilizzo delle stesse altezze interne.

**La demolizione potrà essere realizzata solo nel caso di conclamata irrecuperabilità e comunque attuata con il recupero dei materiali esistenti mediante smontaggio della struttura e ricostruzione così come preesistente.**

### N - INTERVENTI SU AREE LIBERE.

Sono possibili nuove costruzioni nel rispetto dei Modelli Insediativi imposti e nel rispetto dei materiali riportati nelle schede delle v unità edilizie.

Nelle schede delle Unità Edilizie e Aree Libere sono altresì indicati i parametri urbanistici per la realizzazione, i tipi ed i materiali di copertura, di infissi che dovranno essere usati negli interventi di ristrutturazione e tutte le prescrizioni per la realizzazione.

### DR - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONI.

Sono possibili interventi di demolizione e ricostruzioni di corpi secondari nel rispetto delle volumetrie demolite, dei materiali, delle superfici massime e delle altezze previste sulla superficie di ricostruzione SR.

### D - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONI.

Sono possibili interventi di demolizione senza ricostruzione.

## TITOLO IV – NORME SPECIFICHE E PARTICOLARI

### **Articolo 17 - Coperture**

In via generale è fatto obbligo il mantenimento delle coperture esistenti classificabili come tradizionali sia per articolazione e geometria delle falde che per materiali e tecnologie impiegate. In caso di coperture esistenti, oggetto di precedenti modifiche, in cui risultino presenti elementi e/o materiali estranei alla tradizione locale ovvero incongrui con le previsioni del Piano Particolareggiato, in via generale è prescritto l'obbligo del loro adeguamento. Tale obbligo è da intendersi operativo e vincolante nel caso di interventi edilizi interessanti in tutto o in parte la copertura. In deroga alla prescrizione generale, possono essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che prevedano la sostituzione degli elementi del manto di copertura, con altri dello stesso materiale, purché contenuta entro il limite del 15%; per ciascuna unità immobiliare a tale deroga si potrà far ricorso solamente per due volte nell'arco temporale di 5 anni. Le coperture saranno generalmente a doppia falda inclinate, secondo la tipologia tradizionale; la pendenza delle falde non potrà superare quella dei fabbricati limitrofi, senza considerare quelle ove siano state effettuate sopraelevazioni recenti, e comunque non potrà essere inferiore al 25%.

Per le costruzioni articolate su un unico piano e realizzate in aderenza al confine, è consentita la copertura inclinata a falda unica. La struttura portante della copertura sarà generalmente realizzata con travi e/o capriate in legno e sovrastante tavolato in legno o in alternativa dal canniccio di canne (cannizada) ovvero da stuoia di canne intrecciate "orriu"; per le unità immobiliari non rientranti nella classe "A1 o A2", e per quelle comunque ove è già in opera, la struttura portante della copertura può essere costituita da solaio in latero-cemento o da strutture analoghe e similari. I manti di copertura dovranno essere obbligatoriamente realizzati con tegole laterizie tipo coppi, preferibilmente del tipo invecchiato, o in alternativa con tegole laterizie tipo portoghesi se già in opera negli edifici rientranti nella classe "B" e "C" sempre del tipo invecchiato. E' ammessa la copertura piana, a terrazzo, esclusivamente per locali accessori e/o residenziali di servizio, articolati su un unico piano e purché contenute entro il 20% dell'intera superficie coperta; anche in tal caso l'estradosso della copertura dovrà essere rivestito con laterizi (piastrelle di cotto, campigiane, listelli, etc).

**Nel caso di copertura esistente a bandiera a l'adeguamento deve prevedere la tipologia a capanna.**

### **Articolo 18 - Balconi**

I balconi, i terrazzini e le verande coperte, ove ammesse, ma aperte su almeno un lato non verranno computati nella volumetria, né nelle distanze ammissibili dai confini tra i fabbricati se il loro sporto dalla parete non supera i metri 1,20.

Le verande chiuse si dovranno conteggiare ai fini della superficie coperta, del volume e dei distacchi.

### **Articolo 19 - Infissi**

I tipi di infissi per gli edifici prospettanti su strade e per gli edifici interni ai lotti sono indicati nelle schede delle unità edilizie.

Gli infissi originari (se corrispondenti a quelli tradizionali o, comunque, storicizzati) presenti devono, per quanto possibile, essere recuperati nella loro consistenza materiale e formale infatti in via generale è fatto obbligo il mantenimento degli infissi esistenti con caratteri tradizionali ed è sempre prescritto il recupero ed il restauro conservativo dell'esistente, in caso di necessità il sostituto dell'originale dovrà essere simile, per tipologia e materiali, all'originale preesistente.

In caso di unità edilizie in cui risultino presenti elementi estranei per forma, tipologia e materiali alla tradizione locale ovvero incongrui con le previsioni del Piano Particolareggiato, in via generale è prescritto l'obbligo del loro adeguamento. Tale obbligo è da intendersi operativo e vincolante nel caso di interventi edilizi interessanti in tutto o in parte i prospetti del fabbricato. In deroga alla prescrizione generale, possono essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria che prevedano la sostituzione degli infissi, con altri dello stesso tipo e materiale, purché contenuta entro il limite del 25% del totale degli infissi presenti nel prospetto; per ciascun prospetto a tale deroga si potrà far ricorso solamente per due volte nell'arco temporale di 5 anni. Sono ammessi esclusivamente infissi, porte e finestre, che rispettino i caratteri tradizionali, ad unica o doppia anta con o senza scurini interni ed eventualmente con persiana e/o portellone esterno.

In caso di necessaria sostituzione è prescritta per gli edifici ante 1970 la posa in opera di infissi in legno. Sugli edifici appartenenti alla classe "C, "A3", "B2"" potranno essere realizzati infissi in PVC colorato o in alternativa in alluminio elettrocolorato. Per gli edifici appartenenti alla classe "A" e "B" tutti i componenti dell'infisso (finestra, porta, scurini, persiana, sportellone). Per le finestre e le porte finestre non sono ammesse le persiane avvolgibili di qualunque materiale e l'utilizzo dell'alluminio anodizzato. Per gli accessi carrai inglobati nel prospetto del fabbricato principale sono ammessi esclusivamente portoni in legno di tipo tradizionale, sono vietate le serrande in lamiera zincata del tipo avvolgibile,

scorrevole ovvero basculante. Per le unità edilizie appartenenti alla classe “C” possono essere accettati i portoni sezionali ovvero le serrande del tipo basculante realizzati con elementi di alluminio e/o PVC con finitura finto legno o in alternativa rivestite con pannelli e/o doghe di legno. Particolare attenzione dovrà essere rivolta all'uso della ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, squadrette, maniglie, cremonesi, chiavistelli e fermaimposta che, quando non più riutilizzabili, dovranno prendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali. In tutti i casi, gli infissi esterni dovranno essere dipinti con colorazione esclusivamente dedotta da colori originali o in mancanza di queste, si dovrà procedere alla scelta dei colori tradizionali: verde, marrone, azzurro, grigio e legno naturale, diversificati nelle varie tonalità da presentare all'Ufficio Comunale competente. La colorazione degli infissi dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata. E', inoltre, obbligatorio che tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia, anche se con diverse prospettive, abbiano la medesima tinta e tonalità e la medesima tipologia e materiali.

E' vietato, in caso di sostituzione, l'uso di alluminio anodizzato chiaro o bronzato, ivi compresi i profilati per le vetrine dei negozi.

#### **Articolo 20 - Accesso ai cortili e portali / portoncini / cancellate / inferriate**

I portoncini, le cancellate, le inferriate e gli altri elementi di chiusura e apertura di vani che siano espressione della tradizione locale devono essere conservati o restaurati o comunque realizzati con tecniche e materiali uguali o simili agli originali.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta all'uso della ferramenta, quali cardini, arpioni, squadrette, maniglie, cremonesi, chiavistelli e fermaimposta che, quando non più riutilizzabili, dovranno prendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali. Gli accessi dovranno essere dipinti con colorazione esclusivamente dedotta da colori originali o in mancanza di queste, si dovrà procedere alla scelta dei colori tradizionali: verde, marrone, azzurro, grigio e legno naturale, diversificati nelle varie tonalità da presentare all'Ufficio Comunale competente e la colorazione dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata e dovranno essere, anche se con diverse prospettive, della medesima tinta e tonalità e la medesima tipologia e materiali.

E' vietato, in caso di sostituzione, l'uso di alluminio anodizzato chiaro o bronzato, ivi compresi i profilati per le vetrine dei negozi.

Per gli accessi pedonali e carrai non inglobati nel prospetto del fabbricato principale è prescritto in via generale l'utilizzo di cancelli ad aria passante realizzati in legno o in ferro battuto o lavorato; in deroga alla disposizione di cui sopra nei casi in cui ne venga dimostrata la necessità e per ragioni di tutela della privacy è comunque permesso rendere ciechi i cancelli

con l'apposizione di pannelli retrostanti dello stesso materiale e con la stessa finitura del cancello. E' altresì permesso l'utilizzo di portoni in legno interamente ciechi, purché realizzati secondo le tipologie tradizionali. L'altezza massima dei cancelli e dei portoni non potrà superare quella delle recinzioni. Nel caso di realizzazione di nuovi accessi del tipo "a portale" questi dovranno essere realizzati nel rispetto delle tipologie tradizionali come di seguito definite:

Portale a schema strutturale trilitico: con stipiti in muratura intonacata o in alternativa costituiti da muratura di conci lapidei a vista, ovvero costituiti da conci monoliti lapidei sbozzati e squadriati in pezzo unico o suddivisi in più parti, traverso in legno. Copertura a singola o doppia falda con struttura portante in legno, manto di copertura in coppi sardi posati sul cannicciato di canne (cannizada) ovvero sul tavolato maschiato. Portone cieco in legno a due ante con porte laterali per il passaggio pedonale una delle quali può essere anche finta, o in alternativa cancello in legno ad aria passante (s'ecca). Per le unità immobiliari non rientranti nella classe "A" e "B" al posto del legno, per i portoni, può essere accettato l'alluminio o il PVC con finitura finto legno.  $\frac{3}{4}$  Portale ad arco: con stipiti in muratura intonacata o in alternativa costituiti da muratura di conci lapidei a vista, ovvero costituiti da conci monoliti lapidei sbozzati e squadriati in pezzo unico o suddivisi in più parti, arco in conci lapidei a vista ovvero costituito da conci monoliti lapidei sbozzati e squadriati in pezzo unico o suddivisi in più parti. Copertura a singola o doppia falda con struttura portante in legno, manto di copertura in coppi sardi posati sul cannicciato di canne (cannizada) ovvero sul tavolato maschiato. Portone cieco in legno a due ante con porte laterali per il passaggio pedonale una delle quali può essere anche finta, o in alternativa cancello in legno ad aria passante (s'ecca). Per le unità immobiliari non rientranti nella classe "A1" e "A2" al posto del legno, per i portoni, può essere accettato l'alluminio o il PVC con finitura finto legno. Non è ammessa la demolizione dei portali tradizionali, degli archi in pietra o in mattoni, e degli altri elementi decorativi quali: architravi, piedritti, spallette, mensole, fregi ed altri elementi in pietra o mattoni faccia a vista, di pregio architettonico; è ammesso il semplice restauro conservativo e l'eventuale sostituzione degli elementi degradati e/o lesionati nel rispetto della forma e dei materiali originari. Altresì non è ammessa la sostituzione dei portoni in legno dei portali tradizionali con chiusure di altro genere, in via generale è sempre prescritto il recupero ed il restauro conservativo dell'esistente; in caso di necessità, il sostituto dell'originale, dovrà essere realizzato identico all'originale preesistente

## **Articolo 21 - Recinzioni**

E' fatto obbligo il mantenimento dei muri di recinzione esistenti, a parete piena, realizzati in pietra a vista. Le altezze dei muri pieni delle recinzioni e la loro finitura dovranno rispettare quanto l'altezza di impianto e dovranno essere eliminate murature aggiuntive realizzate in materiali incongrui. Sono assolutamente vietati manufatti in calcestruzzo prefabbricati su e in muratura anche intonata sugli edifici di classe "A" e se esistente anche in quelli di classe "B" che dovrà essere realizzata in muratura arenaria nella scala dei colori di Collinas. Sulle muratura in pietra è ammessa la semplice stuccatura dei giunti ovvero la sostituzione degli elementi degradati e/o lesionati nel rispetto della forma e dei materiali originari. Negli edifici di classe "C" potrà essere realizzata anche in muratura intonacata per cui è da preferirsi l'utilizzo di malta ottenuta con calce bianca e sabbia rossastra, o in alternativa con malta colorata in pasta in modo da ottenere la resa cromatica tipica degli intonaci tradizionali colorati in pasta; le murature intonacate utilizzando malta non colorata in pasta devono essere tinteggiate con tonalità cromatiche scelte tra quelle delle terre e comunque intonate con quella dei fabbricati circostanti.

Le nuove recinzioni prospettanti su strade e spazi pubblici **non potranno** ~~dovranno~~ essere del tipo a giorno, ~~con la parte inferiore cieca realizzata in muratura per un'altezza massima di m 1,20, e la parte sovrastante ad aria passante realizzata in legno o ferro lavorato secondo tipologie semplici e tradizionali,~~ l'altezza totale delle recinzioni non potrà superare i m 2,20.

## **Articolo 22 - Aggetti e gronde**

: Al fine di conservare le caratteristiche degli edifici, gli aggetti e le soluzioni di gronda tradizionali esistenti negli edifici rientranti nelle classi "A1" e "A2" non potranno essere eliminati, è consentita la loro demolizione e ricostruzione, anche a quota differente da quella iniziale, esclusivamente in caso di demolizione del tetto per interventi di ristrutturazione.

Per gli edifici privi di caratteristiche tradizionali e rientranti nelle classi "A3", "B1", "C1" e "C2" sono permessi aggetti di ampiezza non superiore ~~ai 120 cm~~ **a 80 cm** realizzati col medesimo materiale della struttura portante della copertura opportunamente intonacati e tinteggiati, e con canale di gronda esterno a vista; sono altresì permessi aggetti e cornicioni, realizzati col medesimo materiale della struttura portante della copertura opportunamente intonacati e tinteggiati, e con canale di gronda incassato.

I canali di gronda e i pluviali discendenti, qualora siano a vista, dovranno essere realizzati in rame; per gli edifici privi di caratteristiche tradizionali e rientranti nelle classi "A3", "B1", "C1" e "C2" sono permessi canali di gronda e pluviali discendenti a vista in alluminio del tipo elettrocolorato (finto rame o testa di moro).

Nelle pareti prospettanti su strade e spazi pubblici è vietato far sboccare esternamente tubi o altri condotti di scarico dei fumi; i terminali delle canne fumarie dovranno essere realizzati ispirandosi alle forme, alle tecniche costruttive ed ai materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura di pietra locale, in ulteriori casi dovranno essere intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata, con copertura in elementi di copertura (secondo quanto previsto nella copertura) posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico. E' in ogni caso vietato l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, torrini di fibrocemento, plastica od altro materiale estraneo alla tradizione locale.

Saranno consentiti aggetti anche a quote inferiori a mt. 3,50 o 4,50, rispettivamente se in presenza o in assenza di marciapiedi, purchè si tratti di ricostruzioni o rifacimenti di aggetti esistenti o nei casi di dimostrata validità architettonica. Lo sbalzo, in ogni caso, non dovrà superare 35 cm. Salvo la dimostrazione di diverse preesistenze.

### **Articolo 23 - Pareti esterne**

Per le pareti prospettanti su strade e spazi pubblici le finiture ammesse sono la pietra a vista, i mattoni di fango crudi (ladiri), i mattoni in laterizio (esclusivamente per il tipo antichizzato) e l'intonaco frattazzato con finitura del tipo tradizionale. E' fatto obbligo il mantenimento delle pareti realizzate in pietra a vista, degli architravi, degli archivolti e di tutti gli altri elementi caratteristici realizzati in pietra; è ammessa la semplice stuccatura ovvero la sostituzione degli elementi degradati e/o lesionati nel rispetto della forma e dei materiali originari. Il ripristino generalizzato dell'intonaco su superfici in pietra (rasopietra), al presente a vista, è consentito solo se rispondente ad esigenze di un corretto e rigoroso restauro. Per gli intonaci è da preferirsi l'utilizzo di malta ottenuta con calce bianca e sabbia rossastra, o in alternativa con malta colorata in pasta in modo da ottenere la resa cromatica tipica degli intonaci tradizionali colorati in pasta. Le pareti intonacate utilizzando malta non colorata in pasta devono essere tinteggiate con tonalità cromatiche scelte tra quelle delle terre e comunque intonate con quella dei fabbricati circostanti.

Gli interventi sulle parti murarie dell'edificio dovranno tendere alla conservazione delle strutture originali piuttosto che alla loro sostituzione.

La realizzazione di opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti deve essere eseguita nel rispetto delle caratteristiche delle strutture originarie. Per il recupero delle murature esistenti dovranno essere impiegate preferibilmente tecniche di "ripresa a cuciscuci", reti di cucitura armate, tiranti in acciaio con iniezioni di resine epossidiche e miscele

cementizie, senza pregiudizio per le strutture orizzontali esistenti. La sostituzione di vecchi elementi lapidei con laterizi è ammessa solo quando sia dimostrata l'impossibilità del loro mantenimento per il precario stato di conservazione o l'impossibilità di usare il granito locale e sempre che ne sia prevista l'intonacatura.

E' richiesto sempre il rispetto degli elementi non rettilinei già esistenti, anche per le cantine, fatta eccezione dei casi di instabilità statica che non permettano il consolidamento. Gli archi e le strutture a volta potranno essere consolidate mediante l'impiego di catene di irrigidimento, rinfianchi cellulari, cunei, micropali, sigillature cementizie e tecniche di usuale applicazione. Nelle ristrutturazioni è fatto obbligo di eseguire i colori della facciata usando la gamma dei colori proposti dal Piano ed eliminando tassativamente le tinte troppo forti, salvo dimostrazione di preesistenze della stessa tinteggiatura.

Le murature in pietra dovranno essere in pietra arenaria e nel rispetto della scala dei colori della pietra arenaria locale seguendo le seguenti tipologie di posa in riferimento alle tipologie tradizionali tipo:

- Muratura ad opera incerta con trovanti di scisto laminari e arenaria, di piccole e grandi dimensioni, apparecchiati con allettamento in terra e rinzeppatura a scaglie.
- Muratura in trovanti di arenaria di piccole dimensioni, allettati in terra e rinzeppati con elementi di pezzatura minuta, apparecchiati secondo corsi di spianamento occasionali.
- Muratura con trovanti di arenaria, di piccole e grandi dimensioni, apparecchiati a secco, con allettamento in terra, rinzeppatura, secondo corsi di spianamento sub-orizzontali.
- Muratura con trovanti di arenaria, di piccole e grandi dimensioni, apparecchiati a secco, con allettamento in terra, rinzeppatura, secondo corsi di spianamento sub-orizzontali e cantonali di grosse dimensioni.
- Muratura con conci in arenaria sbozzati e squadrati, apparecchiati a secco con allettamento in terra, secondo corsi orizzontali
- Muratura con conci in arenaria sbozzati e squadrati, apparecchiati a secco con allettamento in malta di calce, secondo corsi orizzontali con parziale ricopertura dei blocchi con malta di calce.

#### **Articolo 24 - Impianti tecnologici**

Nei balconi e nelle pareti prospettanti su strade e negli spazi pubblici, non è consentita l'installazione di impianti tecnologici quali caldaie, serbatoi, motori, condizionatori, antenne paraboliche, pannelli solari e altri macchinari e apparecchiature tecniche. Tali attrezzature,

compatibilmente con le norme di sicurezza e le esigenze funzionali, potranno trovare collocazione nei cortili interni, non visibili dalle pubbliche vie, ovvero su terrazze e pareti non prospettanti su strade e spazi pubblici e da essi non visibili o nei sottotetti. Potranno essere concesse motivate deroghe qualora quanto sopra riportato non sia applicabile per motivi tecnici.

Per tali impianti valgono inoltre le seguenti regole:

- è vietata la installazione esterna su facciate, su balconi o su altre strutture visibili dalle pubbliche vie;
- sono vietati le canalette e i cavi elettrici correnti a vista su facciate; gli scarichi dell'acqua di condensa non dovranno essere visibili dalle pubbliche vie e dovranno essere convogliati nelle reti di raccolta delle acque, con divieto di gocciolamento nei pubblici spazi;
- ove non è possibile una installazione nel rispetto delle regole sopra esposte, si dovrà prevedere la posa di apparecchiature senza unità esterne.
- per ogni edificio non può essere installata più di un'antenna;
- le antenne paraboliche essere comuni a più lotti per diminuire l'impatto visivo.

E' vietata - a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti od organizzazioni pubbliche - l'installazione di antenne paraboliche in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico-artistico, in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica e nelle aree soggette a vincoli di diversa natura (Leg. n' 42/2004 e s.m.i.). In questi casi la proprietà dovrà ottenere il nulla-osta dagli Enti preposti

Altri elementi di facciata:

Campanelli, citofoni e videocitofoni: L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, a lato del portone e/o cancello di ingresso, ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato dell'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi; è inoltre consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta. Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo. Pulsantiere, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo e, per quanto compatibile con le loro funzioni, dovranno tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati, e dovranno inserirsi armonicamente, sia per tipo che materiali, nel contesto del fabbricato.

Cassette postali: Le cassette postali non devono essere collocate a rilievo sulle facciate esterne, su recinzioni e cancelli. E' ammessa la formazione di buche per lettere, con

restrostante cassetta interna, sulle facciate esterne, sui muri di recinzione e sui cancelli e portoni di ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico.

Targhe indicanti arti, mestieri e professioni o foto storiche: Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni o foto storiche quando apposte in facciata, dovranno avere dimensioni e foggia tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata. In linea generale le targhe dovranno essere realizzate in pietra, ceramica, legno, ferro lavorato o ottone e presentare dimensioni uniformi tra loro.

Insegne e pubblicità di esercizi commerciali: Le insegne, di qualsiasi tipo esse siano, dovranno essere collocate nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine, o ai vani porta di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato; le insegne non dovranno comunque occultare o sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico – architettonico – tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, ecc. I materiali utilizzabili sono la pietra, la ceramica, il legno, il ferro battuto, le terrecotte, i metalli; i colori dovranno essere opachi e semilucidi delle terre, oltre al nero ed al bianco avorio. Non sono ammessi materiali plastici e luci fluorescenti in scatolato. L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima e con il contesto in cui si inserisce.

Tende frangisole: Le tende aggettanti al piano terreno sono consentite esclusivamente in corrispondenza degli sporti di esercizi commerciali ed artigianali a condizione che venga garantita la sicurezza per cose e persone. Nelle strade con marciapiede, l'oggetto massimo delle tende è pari alla larghezza del marciapiede. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad un'altezza inferiore a ml. 2,20 dal piano di calpestio. L'installazione di tende frangisole ai piani superiori, in appartamenti privati, è consentita ogni qualvolta si intendano coprire esclusivamente superfici a balcone o a terrazzo. In questi casi la tenda dovrà avere l'estensione massima sia in larghezza, sia in profondità, del balcone, le successive ed eventuali installazioni dovranno uniformarsi a quelle già assentite, con le medesime forme e colorazioni. Non sono assolutamente ammesse scritte o grafici di qualsiasi genere. Anche in questi casi le colorazioni devono essere compatibili con l'assetto cromatico dell'intero edificio, inoltre la forma deve essere del tipo a braccio estensibile o a rullo che non implichi appoggi a terra e chiusure laterali. Le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative

dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali soprauocce, ecc.

## **Articolo 25 - Colore**

Le nuove tinteggiature o il rifacimento delle preesistenti dovrà essere eseguito con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli tradizionali; non è ammessa la tinteggiatura parziale di facciate, tale che, a completamento lavori, il prospetto presenti elementi cromatici poco o per nulla omogenei. Si considerano tradizionali, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura “con pittura a fresco” e “a calce” ; è consentito l’impiego di coloriture ai silicati, purché eseguite con tecnica a velatura e non coprenti. Sui vecchi intonaci di tipo tradizionale, semplicemente reintegrati, si potranno applicare pitture ai silicati, previa idonea preparazione del fondo con spolveratura e fissaggio della vecchia pittura. Sono categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili in genere nonché i materiali di consistenza plastica (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituite con tinteggiature di tipo tradizionale. In tutti i casi di rifacimento delle tinteggiature di cui al presente paragrafo, dovrà essere rispettata l'unità cromatica originale di ogni facciata avente caratteri architettonici unitari, e viceversa la varietà cromatica esistente tra facciate differenti, o tra elementi diversi della stessa facciata. Tanto per le facciate monocrome che per le combinazioni policrome, le nuove colorazioni dovranno essere scelte in conformità alle tinteggiature esistenti di tipo tradizionale, sulla base delle tracce conservate. Ove non siano reperibili tracce sicure della tinteggiatura originale o di quelle successive, si potrà scegliere una tinta che appare ricorrente nel tratto di strada in cui è situato l'edificio. In ogni caso, per le pareti di fondo, le tinte dovranno essere scelte nella gamma dei colori dell'edilizia tradizionale, eventualmente mescolati fra loro e corretti con piccole percentuali di nero e bianco di calce o di zinco.

Le nuove colorazioni dovranno essere scelte in conformità alle tinteggiature esistenti di tipo tradizionale, sulla base delle tracce conservate. Ove non siano reperibili tracce sicure della tinteggiatura originale o di quelle successive, si potrà scegliere una tinta che appare ricorrente nel tratto di strada in cui è situato l'edificio.

In ogni caso, per le pareti di fondo, le tinte dovranno essere scelte nella gamma dei colori dell'edilizia tradizionale, eventualmente mescolati fra loro e corretti con piccole percentuali di nero e bianco di calce o di zinco. 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 architettonico. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello originario, ma comunque pertinente alla situazione storicizzata della facciata e del contesto. In assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori ed i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere tali da ben armonizzarsi con il contesto. Prima di procedere alla realizzazione degli interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva dovrà essere approvata da un rappresentante del competente organo tecnico dell'Amministrazione Comunale convocato sul posto, ed eventualmente documentata con apposito verbale di sopralluogo. I colori ed i toni delle tinteggiature dovranno essere scelti tra quelli contenuti nella cartella di riferimento depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

#### **Articolo 26 - Pavimentazioni**

La pavimentazione dei percorsi pedonali deve essere antisdrucciolevole. Eventuali differenze di livello tra gli elementi costituenti una pavimentazione devono essere contenute in maniera tale da non consentire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote. I grigliati utilizzati nei calpestii debbono avere maglie con vuoti tali da non costituire ostacolo o pericolo rispetto a ruote, bastoni di sostegno e simili (Articolo 4.2.2 D.M. n. 236/1989). Gli strati di supporto della pavimentazione devono essere idonei a sopportare nel tempo la pavimentazione ed i sovraccarichi previsti, nonché ad assicurare il bloccaggio duraturo degli elementi costituenti la pavimentazione stessa. Gli elementi costituenti una pavimentazione devono presentare giunture inferiori a 5 mm, stilate con materiali durevoli, essere piani con eventuali risalti di spessore non superiore a mm 2. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie non attraversabili da una sfera di 2 cm di diametro; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia (Articolo 8.2. 1, D.M. n. 236-1989).

#### **Articolo 27 – Permeabilità dei suoli**

**Il 50% della superficie di ciasun lotto deve essere permeabile, laddove la stessa risultasse inferie al 30% della superficie totale dovrà essere mantenuta totalmente impermeabile.**

## TITOLO V – ELABORATO DI PIANO

### **Articolo 28 – Elaborati del Piano**

Gli elaborati del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione possono essere suddivisi in due categorie:

Elaborati e Tavole della Fase Conoscitiva

Elaborati e Tavole Prescrittive

I primi documenti derivano dalla fase di conoscenza e di analisi del Centro di Antica e Prima Formazione, dai documenti ricognitivi e dalle sue elaborazioni.

I secondi documenti sono invece finalizzati alla regolamentazione delle salvaguardia del Centro di Antica e Prima Formazione e delle trasformazione e hanno quindi carattere prescrittivo, dalla loro lettura intrecciata è infatti possibile leggere le prescrizioni imposte per Lotti, Unità Edilizie, Aree Cortilizie.