



COMUNE di VALLEDORIA

Provincia di Sassari

Area TECNICA URBANISTICA

Piano Particolareggiato del Centro Matrice

DATA

Dicembre 2022

ELABORATO

Norme tecniche di attuazione

RISPOSTA
OSSERVAZIONI

Novembre 2024

ALLEGATO

C

PROGETTISTA:
Arch. Francesca Sanna

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA : Ing. Antonello Oggiano

IL SINDACO: : Dott. Marco Muretti

IL VICESINDACO: : Avv. Alessio Cerruti

COMUNE DI VALLEDORIA

NORME DI ATTUAZIONE

Sommario

| | |
|--|----|
| <i>Art. 2</i> | 3 |
| <i>Individuazione interventi</i> | 3 |
| <i>Art. 3</i> | 3 |
| <i>Normativa sovraordinata</i> | 3 |
| <i>Art. 4</i> | 4 |
| <i>Elaborati di piano particolareggiato</i> | 4 |
| <i>Art. 5</i> | 4 |
| <i>Manuale di Uso degli elaborati di piano</i> | 4 |
| <i>Art. 6</i> | 5 |
| <i>Elaborati di progetto</i> | 5 |
| <i>Art. 7</i> | 6 |
| <i>Destinazioni d'uso</i> | 6 |
| <i>Art. 8</i> | 7 |
| <i>Unità catastali ed interventi edilizi</i> | 7 |
| La disciplina di P.P. è articolata per interventi sulle unità catastali. E' possibile aggregare unità catastali adiacenti. | 7 |
| <i>Art. 9</i> | 8 |
| <i>Incrementi di volume</i> | 8 |
| <i>Art. 10</i> | 8 |
| <i>I1 - Manutenzione Ordinaria</i> | 8 |
| <i>Art. 11</i> | 8 |
| <i>I2 - Manutenzione straordinaria</i> | 8 |
| <i>Art. 12</i> | 9 |
| <i>I3 - Risanamento conservativo</i> | 9 |
| <i>Art. 13</i> | 11 |
| <i>I4 - Ristrutturazione edilizia vincolata</i> | 11 |
| <i>Art. 14</i> | 11 |

| | |
|---|----|
| <i>I 5 - Nuova edificazione su fabbricato esistente con ampliamento e/o sopraelevazione.....</i> | 11 |
| <i>Art. 15</i> | 12 |
| <i>I6 - Demolizione e ricostruzione vincolata</i> | 12 |
| <i>Art. 16</i> | 12 |
| <i>I7 - Ristrutturazione interna</i> | 12 |
| <i>Art. 16 bis.....</i> | 13 |
| <i>Nuova costruzione su lotto libero</i> | 13 |
| <i>Art. 17</i> | 13 |
| <i>Indici edificazione.....</i> | 13 |
| <i>Art. 18</i> | 13 |
| <i>Prescrizioni profili</i> | 13 |
| <i>Art. 19</i> | 14 |
| <i>Definizione profili</i> | 14 |
| <i>Art. 20</i> | 14 |
| <i>Prescrizioni generali.....</i> | 14 |
| <i>Art. 21</i> | 20 |
| <i>Urbanizzazioni primarie</i> | 20 |
| <i>Art. 22</i> | 21 |
| <i>Classificazione delle Unita' Edilizie.....</i> | 21 |
| <i>Art. 23</i> | 21 |
| <i>Prescrizioni per gli interventi sugli edifici di valore storico</i> | 21 |
| <i>Art. 24</i> | 22 |
| <i>Prescrizioni per gli interventi sugli edifici da riqualificare</i> | 22 |
| <i>Art. 25</i> | 22 |
| <i>Prescrizioni per gli interventi sugli edifici alterati o di recente/nuova edificazione</i> | 22 |
| <i>Art. 26</i> | 23 |
| <i>Prescrizioni per gli interventi sugli edifici classificati come Ruderì.....</i> | 23 |

Art. 1

Norme generali

Il Piano Particolareggiato disciplina, con le indicazioni grafiche riportate nelle tavole di progetto e con le norme di Attuazione scritte di seguito, gli isolati del nucleo urbano di Valledoria classificate dal PUC zona omogenea del tipo “A”, secondo le prescrizioni del decreto dell’Assessore regionale dell’Urbanistica n° 2266/U del 20.12.1983.

Art. 2

Individuazione interventi

Gli isolati disciplinati dal seguente Piano Particolareggiato sono contrassegnati da un numero nella planimetria allegata in scala 1:500.

Per ogni isolato oggetto di studio, ciascun edificio è contrassegnato da una lettera maiuscola. Gli interventi sugli edifici sono assoggettati al rispetto, oltre che dalle presenti norme, anche alle eventuali “Prescrizioni Particolari” riportate in allegato.

Art. 3

Normativa sovraordinata

Per l’intera zona A valgono le disposizioni previste dalle norme di attuazione del PUC.

Per quelle parti della zona A incluse nel Piano Particolareggiato, le prescrizioni di cui all’articolo 21 delle norme urbanistico – edilizie di attuazione del PUC, si applicano nel rispetto delle presenti norme e delle indicazioni grafiche del presente Piano Particolareggiato che sostituiscono quelle vigenti.

Art. 4

Elaborati di piano particolareggiato

ALLEGATI

- A Relazione tecnico – illustrativa
- B Schede informative edifici con documentazione fotografica
- C Norme tecniche di attuazione
- D Abaco dei particolari costruttivi
- E Abaco delle tipologie edilizie
- F Abaco arredo Urbano

TAVOLE

- 1 Quadro Geografico
- 2 Quadro Geografico e componenti del paesaggio
- 3 Funzioni e ruoli delle reti insediative
- 4 Planimetria evoluzione storica - individuazione spazi pubblici
- 5 Planimetria generale - Rilievo aerofotogrammetrico con individuazione degli edifici (storici, da riqualificare, alterati-nuova edificazione, ruderi)
- 6 Planimetria catastale con individuazione del centro matrice ed isolati
- 7 Profili regolatori Isolato

Art. 5

Manuale di Uso degli elaborati di piano

Abachi: costituiscono una informazione sul tipo di particolare e/o disegno da ricostruire, riprendere, inserire. Spesso prefigurano un ventaglio di scelte progettuali, tutte ammissibili a seconda della specificità di destinazione/utilizzo dell'edificio. Nei casi che interessano gli edifici di maggior valenza "architettonica" l'abaco dei morfemi dovrà rispettare quanto emerge dal rilievo della preesistenza

Ampliamenti volumetrici, sopraelevazioni: per quanto concerne i nuovi volumi e le relative masse, come valore max. si farà esclusivo riferimento a quelle verificabili dalle quantità di cui alle schede (all.B)

Assi di simmetria e allineamento: riportati sui profilirappresentano la trama compositiva ammessa e da perseguire per la ricomposizione dei fronti in armonia con i moduli e rapporti preesistenti del centro.

Contrasto tra elaborati: in caso di contrasto tra il contenuto della normativa, schede, elaborati grafici, prevale il contenuto delle schede e quanto riportato nella normativa.

Interventi ammessi: Sono dettagliati da I1 ad I7. Spesso sono ascritti diversi tipi di intervento per la stessa unità edilizia; ciò fornisce un ventaglio di opportunità di intervento graduata per necessità e/o esigenze dell'utenza.

Ricomposizioni: riportate in alcuni casi sui profili hanno valore indicativo o prescrittivo a seconda del grado di modifica strutturale, dei volumi a disposizione con l'intervento, del grado di eliminazione dell'obsolescenza.

Ristrutturazione edilizia vincolata – I4: è un intervento che prevede una gradualità di interventi, per rispondere a diverse necessità di riqualificazione, dalla ricomposizione delle aperture e dei terrazzini alla revisione dei volumi dell'ultimo livello con leggero arretramento delle masse.

Prescrizioni articoli 20-21: Gli articoli 20/21 hanno valore prescrittivo mirato a dare continuità ai segni caratterizzanti una parte del linguaggio del centro storico. Tutti gli interventi non coerenti dovrebbero allinearsi a tali contenuti.

L'Amministrazione comunale può ordinare un intervento adeguativo anche in assenza di specifico intervento a richiesta di parte.

Art. 6

Elaborati di progetto

La documentazione di progetto, a corredo della domanda intesa ad ottenere il rilascio di concessione, per tutti gli interventi che si renderanno possibili a seguito dell'approvazione del presente P.P., deve comprendere:

- a) estratto di mappa catastale dell'edificio e di quelli contigui, in scala 1:1000;
- b) stralcio planimetrico P.P.;

- c) rilievo dello stato di fatto, in scala 1:100, della pianta dei diversi piani, dei prospetti e delle sezioni dell'immobile inserito nel contesto dei fabbricati adiacenti, in un contorno sufficientemente significativo e tale da fornire una reale visione di tutto l'insieme;
- d) progetto in scala 1:100 comprendente: piante, prospetti e sezione, adeguatamente quotate, con individuazione mediante opportuna colorazione delle parti da demolire e dei nuovi interventi previsti;
- e) fotografie della situazione esistente in facciata;
- f) relazione tecnica illustrativa dell'intervento e dettagliata descrizione dei materiali, con puntuale specificazione, per quanto attiene all'esterno dell'edificio, al tipo di intonaco ed ai colori, alla tipologia, al materiale ed al colore degli infissi;
- g) campionatura dei colori esterni in facciata;
- h) rappresentazioni grafiche di eventuali e significativi particolari architettonici e costruttivi in scala 1:20;
- le domande di autorizzazione per le opere edilizie dovranno essere corredate dai documenti di cui ai punti c, d, e, f, g.
- i) Relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12.12. 2005 e s.m.i.

Art. 7

Destinazioni d'uso

Nelle zone classificate "A" sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- d₀ residenza, ai piani superiori, ed in quei piani terra già utilizzati come residenze;
- d₁ negozi, bar, uffici pubblici e privati, studi professionali;
- d₂ scuole ed asili, centri culturali, sale per riunioni, per lo spettacolo, per le attività per il tempo libero, sale di esposizione;

- d₃ associazioni politiche, sindacali, culturali, opere per il culto e per le istituzioni religiose;
- d₄ laboratori artigianali e laboratori tecnico-scientifici compatibili con la residenza, che non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque o del suolo o utilizzino movimentazione delle merci con automezzi pesanti;
- d₅ autorimesse singole o collettive pubbliche o private purché sia unico il collegamento con la pubblica via.

Art. 8

Unità catastali ed interventi edilizi

La disciplina di P.P. è articolata per interventi sulle unità catastali. E' possibile aggregare unità catastali adiacenti.

Sono ammessi gli interventi edilizi così definiti:

- I₁ Manutenzione ordinaria
- I₂ Manutenzione straordinaria
- I₃ Risanamento conservativo
- I₄ Ristrutturazione edilizia vincolata
- I₅ Nuova edificazione su fabbricato esistente con ampliamento e/o sopraelevazione
- I₆ Demolizione e ricostruzione vincolata
- I₇ Ristrutturazione interna

Art. 9

Incrementi di volume

Gli incrementi di volume definiti dal profilo regolatore vanno riferiti esclusivamente alle unità edilizie facenti parte del prospetto per cui è dato il profilo regolatore medesimo.

Art. 10

I1 - Manutenzione Ordinaria

Costituiscono interventi di **manutenzione ordinaria I₁** quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici, e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- (a) pulitura esterna, ripresa parziale degli intonaci senza alterazione dei materiali esistenti;
- (b) pulitura, riparazione degli infissi esterni e dei manti di copertura senza alterazione dei tipi di materiali esistenti;
- (c) rifacimento parziale dei rivestimenti esterni senza modificazione dei tipi di materiali esistenti;
- (d) riparazione e ammodernamento di impianti tecnici, che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- (e) tinteggiatura e rifacimento degli intonaci esterni;
- (f) riparazione e rifacimento di infissi, interni di grondaie e di canne fumarie;
- (g) riparazione di pavimenti interni.

Art. 11

I2 - Manutenzione straordinaria

Costituiscono interventi di **manutenzione straordinaria I₂** 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, purché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso; in particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- (a) il rifacimento totale di intonaci evitando l'uso di rivestimenti (materiali plastici, traslucidi, piastrelle);
- (b) il rifacimento di manti di copertura purché non si alterino il tipo e la pendenza degli stessi;
- (c) la sostituzione di infissi esterni;
- (d) il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Art. 12

I3 - Risanamento conservativo

Costituiscono interventi di **risanamento conservativo I₃** quelli volti a conservare l'organismo edilizio, nei suoi aspetti originari e superstiti, e ad assicurare la sua funzionalità; il tipo di intervento prevede:

- (a) il restauro ed il ripristino di fronti esterne, ammettendo parziali modifiche che non alterino l'unitarietà del prospetto, e a patto che vengano salvaguardati gli elementi ricorrenti superstiti della morfologia, della tecnologia edilizia, dell'apparato decorativo (cornici, marcapiani ecc.) riferiti all'abaco dei particolari costruttivi.

Gli intonaci esistenti devono essere conservati, qualora non sia tecnicamente possibile il loro mantenimento, il rifacimento del nuovo intonaco deve essere eseguito con le tecnologie in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento.

E' ammesso il rinzafo di malta cementizia se indispensabile. Le tinteggiature devono essere eseguite a malta e a calce con opportuno fissaggio eseguito a tinteggiatura ultimata. Non sono ammesse tinteggiature di superfici o rivestimenti con colori sintetici lavabili.

La tinta da usarsi deve essere riferita a quella degli edifici contigui e, ove sia possibile, al recupero delle tracce di tinteggiatura reperibili sulle facciate.

La sostituzione di qualsiasi elemento architettonico originario (in marmo, legno, pietra, ecc.) irrecuperabile deve avvenire con lo stesso materiale.

Non è consentita l'apposizione di qualsiasi tipo di serramento in contrasto con i valori ambientali degli edifici (avvolgibili, doppi serramenti, persiane dove non previste in origine ecc.).

Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno trattati con disegni e colori in armonia con la tradizione e dovranno avere proporzioni, dimensioni e tipologia simili a quelli tipici presenti al contorno.

(b) il consolidamento strutturale, con sostituzione di parti non restaurabili, e senza modificare la posizione e la forma degli elementi strutturali significativi, quali:

- murature portanti
- solai e volte
- scale
- tetti e manti di copertura.

E' ammessa la possibilità di inserire servizi igienici aerati ed illuminati artificialmente, e servizi di cucina sistemati in nicchia e con ventilazione forzata; a questo fine, è consentito intervenire su facciate interne con caratteri architettonici non definiti.

Art. 13

I4 - Ristrutturazione edilizia vincolata

Costituiscono interventi di **ristrutturazione edilizia vincolata I4** quelli volti a trasformare gli organismi edilizi, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, nel rispetto sostanziale della volumetria esistente. Tali interventi comprendono la sostituzione o l'eliminazione di elementi costitutivi non significativi sotto l'aspetto originario e superstite, e l'inserimento di eventuali nuovi elementi ed impianti purché compatibili con quelli superstiti del centro.

Sono esclusi in questa disciplina gli interventi di demolizione contemplati in altra categoria.

Sono ammessi limitati – non significativi - incrementi di volume necessari all'integrazione, realizzazione di servizi igienico sanitari o tecnologici, adeguamento funzionale e compositivo delle aperture, purché non realizzati a filo delle facciate.

In ogni caso gli interventi di ristrutturazione di cui al presente punto possono essere ammessi solamente se finalizzati alla riconfigurazione secondo tipi edilizi originari.

Art. 14

I5 - Nuova edificazione su fabbricato esistente con ampliamento e/o sopraelevazione

Costituiscono interventi di **nuova edificazione su fabbricato esistente con ampliamento e/o sopraelevazione I5**, quelli così come individuati per I4 ma con la possibilità di incrementare il volume, allo scopo di consentire la razionalizzazione e l'integrazione del tessuto urbano.

I presenti interventi sono condizionati dal “profilo regolatore”, così come definito dalla presente normativa e come rappresentato nei prospetti facenti parte delle tavole del piano.

Art. 15

16 - Demolizione e ricostruzione vincolata

Costituiscono interventi di **demolizione e ricostruzione vincolata I₆**, gli interventi di demolizione riferibili a superfetazioni di epoca recente oppure a situazioni di particolare degrado statico. La ricostruzione è volta alla conservazione dell'edificio esistente purché nel progetto si tenga conto degli allineamenti prescritti dal profilo regolatore che, in tali casi, determina l'altezza massima complessiva delle coperture a tetto e si mantengano le caratteristiche delle aperture preesistenti desumibili dalla scheda degli edifici.

Art. 16

17 - Ristrutturazione interna

Costituiscono interventi di **ristrutturazione interna I₇** gli interventi volti alla riorganizzazione funzionale interna dei singoli Corpi di Fabbrica nel rispetto degli assetti essenziali dell'Organismo Edilizio; essa consiste nelle seguenti tipologie di interventi:

- 1.1. sostituzione delle strutture orizzontali secondo le tecniche ed i materiali utilizzati originariamente,
- 1.2. 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
- 1.3. 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
- 1.4. inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale rilevato nello stato di fatto, e della volumetria esistente

- 1.5. modifica della organizzazione dei locali interni all'organismo edilizio nel rispetto degli elementi fondamentali dell'assetto distributivo esistente
- 1.6. rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva e del tipo di materiali tradizionalmente utilizzati per gli elementi strutturali e di copertura.

Art. 16 bis

Nuova costruzione su lotto libero

Sul lotto libero F Isolato 4 è consentita la nuova edificazione con parametri ammessi dalla relativa scheda e profilo regolatore.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale od in profondità per una lunghezza inferiore a 20,00 m, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile

Art. 17

Indici edificazione

Il Piano Particolareggiato determina, per le parti assoggettate alla sua disciplina, la densità edilizia massima ammessa, quale parametro della nuova configurazione volumetrica di piano, compatibile con le preesistenze, ed attribuisce a ciascun isolato indici di cubatura conseguenti. I valori degli indici di cubatura sono riportati nelle allegate schede sintetiche.

Art. 18

Prescrizioni profili

Gli interventi sugli edifici, le cui fronti sono rappresentate nei disegni di prospetto del P.P., devono rispettare le indicazioni grafiche riportate nei disegni medesimi.

Art. 19

Definizione profili

Per “profilo regolatore” si intende la traccia sul piano verticale, di un piano orizzontale:

- I. alla quota di intradosso dell'ultimo solaio realizzabile, per gli interventi che comportano modificazione o intervento dei volumi, e quando non è imposto il rispetto della linea di colmo del tetto;
- II. alla quota della linea di colmo delle coperture, per qualunque loro configurazione, nei casi in cui non è consentita modificazione del volume preesistente e nei casi in cui alle modificazioni consentite, è imposto il rispetto della linea di colmo del tetto.

E' dato un piano regolatore per ciascun piano di facciata.

Non sono ammesse modificazioni dei volumi edilizi, sui piani di facciata dei quali, nelle tavole di progetto, non siano stati disegnati i profili regolatori.

Nei profili sono stati indicati per gli elementi costruttivi e per gli elementi architettonici, individuati rispettivamente con sigla EC_n (n= numero) ed EAn, gli interventi giudicati incongrui per i quali in caso di intervento di manutenzione straordinaria si prescrive la sostituzione e/o l'adeguamento in base a quanto consentito con le presenti N.T.A.

Art. 20

Prescrizioni generali

- a) Non sono ammessi interventi che modifichino i tracciati stradali;
- b) devono essere mantenute le penetrazioni che mettono in comunicazione lo spazio stradale con le aree scoperte interne agli isolati;

- c) non è ammessa l'occupazione con costruzioni interrato o in elevazione degli spazi liberi esistenti interni agli isolati e non prospettanti sulle vie pubbliche;
- d) è escluso l'impiego di manti di conglomerato bituminoso e di getti di calcestruzzo sulle strade e piazze pavimentate con lastra di pietra o con acciottolato.
- e) è vietata, durante l'esecuzione di cantieri edili temporanei e/o mobili, l'esecuzione di impasti e/o conglomerati vari, a diretto contatto della pavimentazione di cui al punto che precede.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni generali per gli interventi edilizi:

1) Tetti: tipologie e manti di copertura

Oltre alle prescrizioni particolari definite di volta in volta per ogni singola unità edilizia nelle specifiche "schede edifici" (allegato B) vanno rispettate le modalità d'intervento di seguito riportate.

Sono vietate – fatte salve le parti rilevate superstiti di modelli originari - coperture piane o a terrazzo, si raccomanda che le coperture degli edifici da realizzare a falde, abbiano una pendenza massima in coerenza con le tipologie tradizionali, e siano prive di abbaini. Possono essere realizzate aperture tipo velux, purchè non in vista da vie o spazi pubblici, o da edifici pubblici o di uso pubblico.

La realizzazione di terrazze a tasca è consentita soltanto negli edifici alterati o recente/nuova edificazione purchè la superficie non superi il rapporto di 1:6 rispetto alla superficie della falda in cui è inserita, non venga modificata la pendenza della falda, non sia in alcun modo visibile da piazze o altri spazi pubblici.

Per le coperture è vietato l'impiego a vista dei seguenti materiali: lamiera, rame, zinco eternit, plastica o altro materiale diverso dal laterizio, i manti di copertura

devono essere realizzati con tegole curve (tipo coppo messo in opera “alla sarda”) in laterizio.

Ove possibile i canali di gronda devono essere mascherati con la realizzazione dei cornicioni; la gronda ed i pluviali, se a vista, dovranno essere realizzati in materiale di rame o ghisa.

I cornicioni devono essere obbligatoriamente realizzati con sagome tipiche della tradizione locale, come materiale è preferibile l’utilizzo della pietra lavorata, è ammesso anche l’utilizzo del calcestruzzo purché sagomato e tinteggiato con colori in armonia con la facciata (stesse cromature e diverse tonalità).

I camini dovranno essere del tipo tradizionale realizzati con mattoni faccia a vista o pietra naturale a conci, o intonaco a grana grossa, è vietata qualsiasi forma o materiale industrializzato;

2) Infissi

Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno o pvc (l’alluminio potrà essere utilizzato solo negli edifici alterati o recente/nuova edificazione) trattati con disegni e colori in armonia con la tradizione e dovranno avere proporzioni, dimensioni e tipologia simili a quelli tipici presenti al contorno. Per gli infissi in alluminio dovrà essere presentata, in allegato all’istanza di concessione o autorizzazione, la scheda tecnica del prodotto

È possibile l’utilizzo del ferro battuto, per elementi di decoro e protettivi delle bucaure a piano terra, previa presentazione di apposito dettagliato elaborato grafico.

I portoncini di ingresso dovranno essere ciechi e realizzati in legno con sagome in legno e decorazioni in sintonia con la tradizione locale.

3) Logge e balconi

Sono consentite le realizzazioni di balconi, nei corpi di fabbrica oggetto di ristrutturazioni e/o sopraelevazioni; la dimensione deve essere simile a quella del contesto storico del paese, con riferimento all'abaco allegato, ed in ogni caso la sporgenza deve essere non superiore a 90 cm. La realizzazione dei balconi di cui sopra, è consentita soltanto negli edifici alterati o recente/nuova edificazione e nei tratti di via o spiazzi aventi larghezza minima di m 7,00 e dovranno essere posti ad una altezza minima di m 4,50 dal piano di calpestio stradale e di m 3,50 in presenza di marciapiede.

4) Ringhiere e parapetti

Le ringhiere dei terrazzi devono essere realizzate in ferro battuto adeguatamente verniciato, oppure in muratura in armonia con le tipologie del luogo, di disegno semplice per i nuovi interventi.

I parapetti delle scale e dei terrazzi di copertura possono essere realizzati anche in muratura, purché adeguatamente rifiniti ed in armonia con il corpo principale.

5) Facciate

Tutti gli interventi sulle facciate devono avvenire oltre che nel massimo rispetto degli elementi di pregio già presenti in esse, anche nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche ed ambientali di tutti gli elementi che compongono gli isolati.

È consentito in deroga al D.M. 5.7.1975 il mantenimento delle superfici finestrate originarie quando la modifica delle aperture esistenti non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche morfologiche e tipologiche del manufatto architettonico.

È vietato il posizionamento in facciata dei motori per gli impianti di climatizzazione e tutti gli oggetti che non fanno parte integrante dell'organizzazione architettonica del prospetto. Sono assolutamente vietati l'utilizzo di materiali plastici, resinosi, traslucidi, piastrelle ed altri, per il rivestimento dei prospetti; questi inoltre dovranno rispettare le proporzioni e le simmetrie delle bucaure in facciata.

Le facciate esterne degli edifici, i muri di cinta e le pareti interne visibili dovranno essere, in tutta la loro superficie, tenuti in buono stato di decoro sia nel materiale che nella tinteggiatura. Le coloriture dovranno essere uguali a quelle preesistenti nell'edificio; nel caso di coloriture improprie dovranno essere sostituite – per tutta l'estensione delle facciate – con tinte chiare della tradizione locale, (nella gamma dei gialli, beige, ocra, rosa e celeste); dovrà essere in ogni caso prodotto un elaborato grafico di progetto con la riproduzione delle coloriture proposte per tutte le facciate dell'edificio, comprese quelle non in vista dalla strada, ed una campionatura delle tinteggiature da usare. Non potrà essere dato comunque inizio ai lavori di tinteggiatura senza il preliminare parere dell'Ufficio Tecnico del Comune.

Non è consentita la tinteggiatura parziale delle facciate; devono essere tinteggiate in modo uniforme anche le parti delle murature in aderenza che rimangono in vista dagli spazi pubblici.

Se il prospetto esterno è realizzato in muratura a vista, questo in ogni caso dovrà avere tipo e grado di lavorazione secondo la locale tradizione.

6) Insegne

Tutte le insegne devono obbligatoriamente essere autorizzate.

Sono vietati tutti i tipi di insegne bifacciali, con esclusione di quelle imposte dalla legge; sono altresì vietate quelle direttamente illuminate e quelle realizzate in materiali plastici, traslucidi e in alluminio. Le insegne monofacciali consentite dovranno essere realizzate con materiali naturali quali pietra, legno, ferro, rame, ottone, terracotta, con lavorazioni tipiche dell'artigianato locale, e possono essere illuminate con luce indiretta o riflessa.

7) Pannelli solari

E' consentito l'inserimento di pannelli solari sia termici che fotovoltaici sulle coperture e l'utilizzo delle tegole fotovoltaiche, in aree di pertinenza o interne purché non visibili da vie o spazi pubblici anche da lunga distanza.

8) Parabole e antenne Tv

Non è ammessa l'installazione di parabole e strutture similari per la ricezione di segnali audiovisivi in facciata o su porzioni di fabbricato visibili da strade, piazze e spazi pubblici. Le presenti strutture quando possibile dovranno essere posizionate nelle aree di pertinenza, debitamente schermate dalla visione di strade, piazze e spazi pubblici e qualora installate sopra la copertura si dovrà evitare di superare il limite costituito dal colmo della copertura. E' consentita un'unica antenna per edificio.

9) Strutture e impianti tecnologici

Non è consentita l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, condizionatori e altri macchinari e apparecchiature tecniche a vista sui prospetti principali visibili da strade, piazze e spazi pubblici.

Art. 21

Urbanizzazioni primarie

1) Strade

La pavimentazione esistente non presenta peculiarità storica. In generale nei nuovi interventi, il progetto dovrà basarsi su principi di uniformità per materiali, finiture e tecniche di posa, limitando al massimo la presenza di elementi in vista per la messa in opera di sottoservizi e di impianti.

2) Marciapiedi

Saranno mantenuti quelli esistenti, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria utilizzando i materiali locali. La larghezza del marciapiede non deve essere inferiore a 1,20 m; i marciapiedi esistenti con larghezze inferiori a quella imposta devono essere demoliti e/o adeguati dove è possibile.

3) Illuminazione pubblica

L'illuminazione pubblica dovrà essere realizzata in modo da armonizzarsi con il contesto. Il materiale e il tipo di illuminazione da utilizzarsi dovrà essere a scelta dell'Amministrazione Comunale.

4) Impianti

Tutti gli impianti (ENEL, TELECOM, idrico e fognario), devono essere realizzati sotto traccia e canalizzati secondo le rispettive norme vigenti.

5) Verde pubblico e privato

Le aree scoperte esistenti sono destinate a verde pubblico e/o privato. Tali superfici dovranno essere mantenute con decoro e pulizia ed eventualmente piantumate con essenze arboree preferibilmente flogistiche. Le aree con forte pendenza possono essere regolarizzate con l'inserimento di terrazzamenti, purché

eseguiti con muratura in pietra locale o in casi più complessi con muri in cls rivestiti in pietra locale.

La pietra locale, quale il tufo, deve essere messa in opera con lavorazioni tipiche della tradizione locale.

Art. 22

Classificazione delle Unità Edilizie

Una attenta analisi storica (carte “Decandia”, catastali, analisi sul campo) ha permesso di riscontrare che le Unità edilizie non sono precedenti alla prima metà del 900.

Quasi tutte le unità edilizie sono edifici alterati o di recente o nuova edificazione

Dal raffronto dei caratteri tipologici con lo stato di trasformazione intervenuto nel tempo si è quindi provveduto ad una riclassificazione delle unità edilizie secondo quattro insiemi come di seguito definite.

- **Edifici di valore storico**
- **Edifici da riqualificare**
- **Edifici alterati o di recente/nuova edificazione**
- **Ruderi**

Art. 23

Prescrizioni per gli interventi sugli edifici di valore storico

L'intervento massimo ammesso è la ristrutturazione guidata mantenendo il disegno originario con l'utilizzo di materiali, tecniche costruttive ed elementi decorativi tipici della tradizione locale in coerenza con l'abaco dei particolari costruttivi e la sostituzione degli elementi incongrui con il contesto storico.

Rientrano nella ristrutturazione guidata esclusivamente gli interventi di Manutenzione Ordinaria **I1**, Manutenzione Straordinaria **I2**, Risanamento Conservativo **I3**e Ristrutturazione Interna **I7**, sono inoltre ammesse modifiche di destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto urbanistico.

Art. 24

Prescrizioni per gli interventi sugli edifici da riqualificare

Per gli edifici che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica possono essere ammessi esclusivamente gli interventi di Manutenzione Ordinaria **I1**, Manutenzione Straordinaria **I2**, Risanamento Conservativo **I3**, Ristrutturazione Edilizia vincolata **I4**e Ristrutturazione Interna **I7**.

In genere, in questa fattispecie, la Ristrutturazione edilizia vincolata è finalizzata alla riqualificazione in coerenza con l'abaco tipologico prevedendo anche completamenti, l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico, la contemporanea ricomposizione delle aperture e riconfigurazione dei balconi quando fuori scala rispetto all'intorno, il tutto prevedendo l'uso di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale.

Art. 25

Prescrizioni per gli interventi sugli edifici alterati o di recente/nuova edificazione

Per gli edifici che all'interno del tessuto storico hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel loro complesso come irreversibili o che risultano di recente/nuova edificazione sono ammessi gli interventi di Manutenzione Ordinaria **I1**, Manutenzione Straordinaria **I2**, Risanamento Conservativo **I3**, Ristrutturazione Edilizia

vincolata **I4** e nuova edificazione su fabbricato esistente con ampliamento e/o sopraelevazione **I5** Ristrutturazione Interna **I7**.

Vengono considerati ammissibili anche interventi di **nuova edificazione su fabbricato esistente con ampliamento e/o sopraelevazione I5** (così come individuati per **I4** ma con la possibilità di incrementare il volume), allo scopo di consentire la razionalizzazione e l'integrazione del tessuto urbano mediante eliminazione di obsolescenza fisica e funzionale.

Art. 26

Prescrizioni per gli interventi sugli edifici classificati come Ruederi.

Sono ammessi oltre eventualmente i tipi di intervento **I2**, **I3**, ed **I4** qualora compatibili con la statica dell'edificio, l'intervento **I6** (demolizione e ricostruzione vincolata)

Costituiscono interventi di **demolizione e ricostruzione vincolata I6**, gli interventi di demolizione riferibili a situazioni di particolare degrado statico. La ricostruzione è volta alla conservazione dell'edificio esistente purché nel progetto si tenga conto degli allineamenti prescritti dal profilo regolatore che, in tali casi, determina l'altezza massima complessiva delle coperture a tetto e si mantengano le caratteristiche delle aperture preesistenti desumibili dalla scheda degli edifici.

Detti interventi sono comunque subordinati ai contenuti delle schede e del "profilo regolatore", così come definito dalla presente normativa, avuto particolare riguardo:

- alle indicazioni di altezza massima misurata all'intradosso della gronda;
- agli allineamenti regolatori delle composizioni delle aperture, terrazzi etc;
- alle prescrizioni di intervento ammesso (**Ixx**);

- alle indicazioni/prescrizioni dei caratteri formali/tecnologici da adottare evidenziati nell'abaco (Xyy);