



COMUNE DI SILIGO

PIANO PARTICOLAREGGIATO Zona A - Centro Storico

*In attuazione del Piano Urbanistico Comunale
approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 4/11/2004 e
approvato dalla RAS con Det. n. 825/DG Ass. EE. LL. Finanze e Urbanistica del 31/12/2004*

*In conformità al Piano Paesaggistico Regionale
approvato con Deliberazione della Giunta Regionale 36/7 del 25/09/2006*

In applicazione della Legge Regionale n. 4 del 23/10/2009

R02

NORME DI ATTUAZIONE

*Il Sindaco di Siligo
Giuseppina Ledda*

Progettisti
*Ing. Giuliano Urgeghe
Ing. Elena Cuga (Elaborazione dati)
Arch. Antonio Maria Ledda (Coerenza paesaggistica)*

Rilievi
*geom. Roberto Gambella
geom. Stefano Meloni*

NOVEMBRE 2009

Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 25/01/2010

Indice generale

CAPITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI.....	3
Art. 1.1 - CONTENUTO E VALIDITÀ DELLE NORME	3
Art. 1.2 - AMBITO DI APPLICAZIONE, FINALITÀ DELLE NORME.....	4
Art. 1.3 - OPERATIVITÀ DEL PIANO - LEGISLAZIONE -	5
Art. 1.4 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	7
Art. 1.5 - ONERI A CARICO DEI PRIVATI E CONVENZIONI.....	7
Art. 1.6 - EFFICACIA DELLE NORME DI P.P.....	8
CAPITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	9
ART. 2.1 - INDICI E PARAMETRI - DEFINIZIONI -	9
1) Area edificabile.....	9
2) Superficie coperta.....	9
3) Rapporto di copertura.....	10
4) Indice di fabbricabilità fondiario (IF).....	10
5) Altezza degli edifici	10
6) Arretramento.....	10
CAPITOLO III - MODALITÀ D'INTERVENTO.....	11
Art. 3.1 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	11
Art. 3.2 - MANUTENZIONE ORDINARIA (A).....	12
Art. 3.3 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (B).....	12
Art. 3.4 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (C).....	12
Art. 3.5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA AUMENTO DI VOLUME (D1).....	13
Art. 3.6 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AUMENTO DI VOLUME (D2).....	14
Art. 3.7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE SENZA AUMENTO DI VOLUME (E1). 14	
Art. 3.8 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AUMENTO DI VOLUME (E2).....	15
Art. 3.9 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (E3).....	15
Art. 3.10 - COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI (F).....	15
Art. 3.11 - RICOSTRUZIONE DI EDIFICI O PARTI DI EDIFICI PREESISTENTI (G).....	16
Art. 3.12 - RIPRISTINO E REALIZZAZIONE DI TETTI (H).....	16
Art. 3.13 - INTERVENTI DI INSIEME SU COMPLESSI EDILIZI - RESTAURO URBANISTICO.....	17
Art. 3.13 - TIPI DI INTERVENTO AMMISSIBILI.....	17
CAPITOLO IV - DISCIPLINA DEL RESTAURO CONSERVATIVO, SPECIFICHE DI MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE E ASPETTI CROMATICI.....	18
CAPITOLO V - DISCIPLINA DELLA RISTRUTTURAZIONE, ABACCHI, TIPI EDILIZI, TECNICHE COSTRUTTIVE, ELEMENTI DECORATIVI, MATERIALI E ARREDO URBANO.....	20
5.1 – Prescrizioni a tutela dei caratteri storici dell'edificato.....	23
Manto di copertura.....	23
Rivestimento ed intonacatura del comignolo.....	23
Aperture.....	24

Cornicioni e Canali di gronda.....	24
Pluviali.....	25
Zoccolatura di facciata.....	25
Intonaci.....	25
Infissi.....	26
CAPITOLO VI- DISCIPLINA RELATIVA ALL'INSERIMENTO O ALLA MITIGAZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI PUBBLICI SOTTOTRACCIA, PRIVATI, CONT- ATORI E IMPIANTI PUNTUALI.....	26
CAPITOLO VII – DISCIPLINA RELATIVA AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO....	28
Art. 7.1 - DESTINAZIONE D'USO.....	28
CAPITOLO VIII – DISCIPLINA PER GLI SPAZI PUBBLICI	31
ART. 8.1 - Pavimentazione degli spazi pubblici	31
Art. 8.2 - Illuminazione pubblica	32
Art. 8.3 - Cestini per rifiuti	33
Art. 8.4 - Paracarri e dissuasori	33
Art. 8.5 - Panchine	33
Art. 8.6 - Bacheche per affissioni	33
Art. 8.7 - Toponomastica e segnaletica	34
CAPITOLO IX - NORME PROCEDURALI.....	34
Art. 9.1 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEI P.P.....	34
Art. 9.2 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI.....	35
Art. 9.3 - ATTI AUTORIZZATIVI.....	36
Art. 9.4 - DIFFORMITA' TRA DATI DI PIANO E SITUAZIONE REALE – OMISSIONI.	37
Art. 9.5 - DEROGHE.....	37
Art. 9.6 - MISURE DI SALVAGUARDIA.....	38
Art. 9.7 - NORME TRANSITORIE.....	38
Art. 9.8 - RAPPORTO TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME DI ATTUAZIONE.	39
Art. 9.9 - NORMA FINALE.....	39

CAPITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1.1 - CONTENUTO E VALIDITÀ DELLE NORME

Le presenti Norme del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Siligo, in adempimento alle prescrizioni del Piano Urbanistico Comunale, definiscono l'assetto urbanistico delle aree del territorio Comunale di Siligo ricadenti nelle seguenti classi omogenee definite, ai sensi del Decreto Assessoriale EE.LL. Finanze ed Urbanistica N° 2226/U del 20/12/1983:

- Zona A - Centro Storico.

Il centro così individuato nella cartografia del Puc attualmente in vigore è parte del Centro matrice di prima e antica formazione (comma 5 art 52 del Piano Paesaggistico Regionale) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 28/05/2007 e approvato dalla RAS con Determinazione del Direttore del Servizio della Pianificazione Urbanistica n. 358-DG del 04/03/2008.

Il presente Piano Particolareggiato ha contenuto, valore ed efficacia di Piano attuativo conterrà strategie e soluzioni volte alla riqualificazione del nucleo antico, proponendo delle misure indispensabili alla salvaguardia dell'identità storica del costruito.

Gli obiettivi del progetto, indicati nelle linee guida redatte dall'Arch. Frank Amedeo Pittui, in occasione di un precedente incarico per lo studio di una parte del Centro Storico, e approvate dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 38 del 26/09/2007 sono di seguito elencati:

- 1. individuare eventuali interventi che riqualifichino i rapporti tra gli spazi pubblici, le infrastrutture presenti e gli edifici esistenti, per un miglioramento della qualità della vita nel centro storico;*
- 2. individuare le zone del patrimonio edificato più degradate da sottoporre ad interventi di recupero o di ristrutturazione per migliorare le condizioni abitative esistenti.*
- 3. individuare edifici e manufatti di pregio o comunque caratteristici, da valorizzare e riutilizzare.*
- 4. definire i criteri per i progetti di ristrutturazione, di ampliamento e nuova costruzione dei fabbricati.*

La verifica di conformità al piano paesaggistico regionale individua nei seguenti punti i contenuti delle norme tecniche di attuazione del piano:

- 1 Riconoscimento dell'identità e dei caratteri peculiari e scelta degli edifici e delle aree da assoggettare a conservazione e riqualificazione;
- 2 Disciplina del restauro conservativo, fino alle specifiche di materiali, tecniche costruttive e aspetti cromatici;
- 3 Disciplina della ristrutturazione fino alla definizione di abachi, tipi edilizi, tecniche costruttive, elementi decorativi, materiali, arredo urbano;
- 4 Disciplina su sistema infrastrutturale, strade, piazze, aree verdi, spazi collettivi fino alla definizione di abachi su materiali e arredi urbani (impianti di illuminazione, sedute, etc);
- 5 Disciplina finalizzata agli interventi obbligatori per il ripristino del decoro urbano;
- 6 Previsione di aumenti di volumetrie su edifici da riqualificare o alterati (sopraelevazioni e accorpamenti);
- 7 Disciplina relativa all'inserimento o alla mitigazione degli impianti tecnologici pubblici sotto traccia, privati, contatori, impianti puntuali (condizionatori d'aria, antenne paraboliche, prese d'aria per camini e caldaie);
- 8 Disciplina relativa alle insegne e indicazioni pubblicitarie, con indicazione della gerarchizzazione e localizzazione puntuale (tipologie, dimensioni e colori);
- 9 Disciplina relativa alla sistemazione di strade e spazi pubblici;
- 10 Disciplina relativa agli arredi urbani;
- 11 Disciplina relativa al cambio di destinazione d'uso.

Il Piano Particolareggiato definisce il perimetro delle zone antiche nell'ambito delle quali gli interventi devono essere attuati nelle salvaguardia del patrimonio storico, artistico ed ambientale. In tali aree, pertanto, gli interventi devono essere finalizzati a promuovere la ristrutturazione degli edifici esistenti, mantenendo le funzioni residenziali e terziarie attuali. Le prescrizioni progettuali che seguono relative ad elementi ed organismi costruttivi sono pertanto dettate dalla esigenza di adattare l'ambiente preesistente alle nuove funzioni residenziali, artigianali ecc. in un rapporto di coerenza architettonica, stimolando il recupero dell'artigianato edilizio della pietra, del ferro e del legno che costituisce un obiettivo significativo del recupero del centro antico e delle zone circostanti.

Art. 1.2 - AMBITO DI APPLICAZIONE, FINALITA' DELLE NORME

Le norme si applicano a qualsiasi intervento che avvenga nel territorio della zona A del Comune di Siligo.

Nel territorio di cui sopra le presenti norme sostituiscono integralmente quelle attualmente vigenti per la zona A del P.U.C.

Le Norme di attuazione integrano e disciplinano le Previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche e nelle schede dell'edificato del centro storico, ne possiedono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

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

Per quanto non espressamente specificato, valgono le norme di attuazione del P.U.C. e del R.E. con tutte le eventuali integrazioni e modificazioni delle norme in oggetto.

Art. 1.3 - OPERATIVITA' DEL PIANO - LEGISLAZIONE -

Il Piano Particolareggiato diventa operativo attraverso i seguenti programmi esecutivi predisposti ai sensi della legislazione vigente:

- intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti aventi titolo sulla base della legislazione vigente;
- intervento pubblico o privato attraverso Piani di Recupero o attraverso Programmi integrati del Centro Storico;
- intervento diretto da parte degli aventi titolo su singoli edifici;
- consorzi obbligatori estesi a più unità volumetriche nel caso in cui queste costituiscano un unico edificio (comparti edificatori);
- consorzi volontari estesi a più edifici nell'ambito di una stessa via, piazza o prospetto (comparti edificatori);
- intervento pubblico attraverso i Piani di riqualificazione urbana;
- intervento privato attraverso Piani di recupero primario;

nel rispetto della legislazione vigente ed in particolare delle seguenti fonti:

- Legge Urbanistica Generale, N° 1150 del 17/08/1942 e delle successive integrazioni e

modifiche;

- Legge N° 167 del 18/04/1962;
- Legge N° 765 del 06/08/1967;
- Legge N° 1187 del 19/11/1968;
- Legge N° 865 e successive modifiche e integrazioni del 21/10/1971, ampliate dal Decreto Interministeriale N° 1404 del 01/04/1968 e dal Decreto Assessoriale EE.LL.F.U. N° 2266-U del 20/12/1983;
- Legge N° 10 del 28/01/1977;
- L.R. N° 30 del 28/04/1978;
- L.R. N° 17 del 19/05/81;
- Legge N° 47 del 28/02/85;
- della L.R. N° 23 del 11/10/85 e successive modificazioni e integrazioni;
- L.R. n.45/89;
- L.R. N° 29 del 13/10/98;
- L.R. N° 28 del 12/08/98;
- D.P.R. 380/2001 e smi;
- Dlgs 42/2004 e smi;
- L.R. n.8 del 25/11/2004 e del Piano Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 5/09/2006;
- L.R. n. 4 del 23/10/2009 “Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo”.

L'ambito del Centro Storico è parte del Centro Matrice di Antica e Prima Formazione (comma 5 art 52 del Piano Paesaggistico Regionale) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 28/05/2007 e approvato dalla RAS con Determinazione del Direttore del Servizio della Pianificazione Urbanistica n. 358-DG del 04/03/2008.

Per quanto sopra i provvedimenti autorizzativi in materia edilizia sono vincolati all'ottenimento del-

l'autorizzazione paesaggistica rilasciata dall'Autorità Regionale, che con la legge regionale n. 28 del 2008, nelle ipotesi previste dall'art. 3, ne ha delegato al rilascio le Amministrazioni Comunali.

Attualmente è in corso di organizzazione un ufficio sovracomunale nell'ambito dell'Unione dei Comuni del Mejlogu perchè si acquisiscano professionalità necessarie per il rilascio delle autorizzazioni delegate ai comuni ai sensi del disposto del comma 6 dell'art. 146 del Dlgs 42/2004.

Art. 1.4 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico, che interessa il territorio individuato dai precedenti articoli, è costituito dai seguenti elaborati:

- R1) Relazione storico - tecnica
- R2) Norme di attuazione
- R3) Schede dell'edificato
- R4) Tabelle Parametriche
- R5) Bibliografia
- T1) Inquadramento Territoriale: geografia, funzioni, margini, polarità, criticità in atto. (CTR 1:10000);
- T2) Inquadramento del centro storico e degli isolati: tessuti, tipi, analisi tipologiche urbane, emergenze monumentali, verde storico, spazie e arredi,. Aree con rilevanti tracce dell'assetto storico e criticità in atto, parzialmente alterate e non riconoscibili. (Aerofotogrammetrico 1:500)
- T3a, T3b, T3c, T3d, T3e, T3f Isolati ed unità abitative: tipologie edilizie, rilievi architettonici, stato di conservazione e criticità in atto (Rilievi prospettici 1:100)
- T4) Abachi della tradizione storica

Art. 1.5 - ONERI A CARICO DEI PRIVATI E CONVENZIONI

Tutti i proprietari di immobili all'interno delle zone A, centro storico, inclusi nel P.P. all'atto del ri-

lascio del Permesso di Costruire o della DIA devono, corrispondere gli oneri relativi al costo di costruzione e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalla Legge 28/01/1977 n.10 nella misura deliberata dal Consiglio Comunale ai sensi del D.A. EE.LL.F.U. N° 70 del 30/01/1978.

Art. 1.6 - EFFICACIA DELLE NORME DI P.P.

Tutte le norme contenute sulle tavole grafiche nelle schede e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

CAPITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 2.1 - INDICI E PARAMETRI - DEFINIZIONI -

1) Area edificabile

E' l'area perimetrale ad un intervento edilizio diretto, alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta. Ai fini suddetti si considera di norma la superficie catastale; si considera invece la superficie reale se lo scarto con quella catastale supera il 5%.

L'area edificabile può concernere anche più proprietà (o lotti), quando costituiscono un' "unità d'intervento" e seguano quindi le stesse modalità operative.

L'area edificabile si ottiene dall'area totale delle proprietà detratte:

- le porzioni che per vincoli del presente P.P. o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato a ad altri usi di interesse generale;
- le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, a proprietà o lotti confinanti.

Nel caso di cortili comuni, l'area edificabile comprende anche la quota di cortile comune che compete alla proprietà considerata, secondo quanto risulta da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati. Non si computano gli spazi pubblici adiacenti, all'area edificabile; possono invece computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta.

2) Superficie coperta

Misura l'area risultante dalla proiezione, su un piano orizzontale, delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati, le tettoie e le pensiline. Non si computano i balconi aperti, i cornicioni, le gronde, le pensiline d'ingresso se la sporgenza non supera i ml. 1,50.

3) Rapporto di copertura

E' la porzione di area edificabile che può essere "coperta" dai fabbricati e si esprime con il rapporto tra area complessivamente coperta ed area complessivamente edificabile, entrambi espressi in termini fondiari.

4) Indice di fabbricabilità fondiario (IF)

Ai fini edificativi, definisce il volume edilizio in mc che si può costruire su un mq di area edificabile; ai fini di verifica, è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici, espresso in mc, e la superficie considerata espressa in mq.

L'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare quello preesistente fatti salvi i casi previsti dalle schede relative alle singole unità edilizie.

5) Altezza degli edifici

Di norma non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, nel caso di nuove costruzioni le altezze massime sono fissate nelle tavole grafiche degli isolati e degli edifici.

Le altezze si misurano a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato se più bassa) sino all'intradosso del solaio di copertura più alto, nel caso di tetto piano o tetto con falde aventi inclinazione minore o uguale al 35%; nel caso di tetto inclinato o curvo con pendenza maggiore del 35% o abitabile, si aggiunge l'altezza media esterna netta della porzione del sottotetto.

Per terreno sistemato si intende il terreno che risulta da terrazzamenti artificiali o naturali.

Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

6) Arretramento

Tutti gli interventi previsti in zona "A" dovranno di norma rispettare l'ubicazione planimetrica originaria.

CAPITOLO III - MODALITA' D'INTERVENTO

Art. 3.1 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Le opere di trasformazione edilizia previste nel centro storico vengono classificate dal Piano Particolareggiato in base alle seguenti categorie di interventi:

- A Manutenzione ordinaria
- B Manutenzione straordinaria
- C Restauro e risanamento conservativo
- D Ristrutturazione edilizia:
 - D1 - Ristrutturazione edilizia senza aumento di volume
 - D2 - Ristrutturazione edilizia con aumento di volume (sopraelevazione)
- E Demolizione e ricostruzione
 - E1 - Demolizione e ricostruzione senza aumento di volume
 - E2 - Demolizione e ricostruzione con aumento di volume
 - E3 - Demolizione senza ricostruzione
- F Costruzione di nuovi edifici
- G Ricostruzione di edifici o parti di edifici preesistenti
- H Realizzazione nuove coperture a tetto o ripristini di tetti preesistenti

Gli interventi prescritti per ogni singolo edificio sono indicati nella parte progettuale delle schede edilizie.

In caso di divergenza tra l'intervento previsto nell'elaborato grafico e quello delle schede edilizie si deve fare riferimento a quanto prescritto in queste ultime.

Gli articoli che seguono descrivono analiticamente i tipi di interventi sopra previsti.

Art. 3.2 - MANUTENZIONE ORDINARIA (A)

Comprende opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne ed esterne degli edifici (pavimenti, rivestimenti, infissi, paramenti, tinteggiatura, ecc.) e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi sono sempre ammessi con la prescrizione che la sostituzione avvenga a favore delle finiture riferibili alla tradizione storica.

Art. 3.3 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (B)

Comprende le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali degli edifici, al fine di mantenere e migliorare l'efficienza dell'edificio o dei singoli alloggi; comprende anche la realizzazione di nuove opere fra cui i servizi igienico-sanitari e tecnologici.

Non devono essere modificate le superfici delle singole unità immobiliari, il sistema costruttivo e distributivo e le destinazioni d'uso.

Ai sensi delle vigenti leggi tali interventi sono sempre purchè si rispettino le prescrizioni del riportate nella parte progettuale della scheda riguardante l'unità edilizia.

Art. 3.4 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (C)

E' un intervento rivolto a conservare un organismo edilizio ed ad assicurare 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 esso compatibili, anche se diverse da quelle originarie.

Tali opere comprendono il consolidamento e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, la redistribuzione degli ambienti interni, anche con spostamenti e/o rimozioni di tramezzi, **l'eliminazione degli elementi estranei** all'organismo edilizio.

Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte o modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storici ambientali dell'edificio.

Per consolidamento devono intendersi le operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, gli consentano la sopravvivenza senza sostituzioni di elementi.

Si considerano interventi di **consolidamento** le operazioni di sottomurazione, posa di tiranti, riprese di muratura, contraffortatura ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali importanti senza comportarne la sostituzione.

Per **rinnovo**, devono intendersi le sostituzioni (limitate all'indispensabile) degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia uguale o analoga a quelle sostituite, e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali dell'edificio.

Tali inserimenti devono essere previsti nella posizione più coerente con il sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature.

Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti che comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.).

Per gli eventuali edifici monumentali soggetti alla tutela prevista dal Dlgs 42/2004 e s.m.i., valgono le regole dettate dagli organi competenti.

Si prescrive in ogni caso la conservazione del **sistema distributivo** delle strutture, degli **elementi decorativi** originali, l'eliminazione delle **superfettazioni** e delle aggiunte quando non rivestono interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse artistico e storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

Per gli edifici sottoposti a tutela sono consentiti inoltre i soli interventi di cui all'art. 3.2 (manutenzione ordinaria) e 3.3 (manutenzione straordinaria.)

Art. 3.5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA AUMENTO DI VOLUME (D1)

E' un intervento rivolto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.

Tali opere comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti.

Sono di norma vietati gli aumenti di volumetria.

Gli interventi di trasformazione devono prevedere la conservazione delle facciate dell'edificio e degli elementi architettonici di valore.

Sono consentiti, per la realizzazione di vani tecnici, incrementi volumetrici ed occupazioni di superfici esterne all'originaria area di sedime, comunque in misura non superiore al 5% del volume esistente, senza contare le superfetazioni, solo quando esista una superficie scoperta di pertinenza pari o superiore alla superficie coperta del fabbricato.

Ai sensi delle vigenti leggi tali interventi sono sempre ammessi salvo che per gli edifici soggetti ai soli interventi di restauro e risanamento conservativo.

Art. 3.6 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AUMENTO DI VOLUME (D2)

Comprende gli interventi di cui all'articolo precedente con, in più, la realizzazione di ampliamenti e incrementi di volumetria, la sopraelevazione nel caso in cui l'edificio occupi nel contesto del profilo stradale su cui prospetta un tassello edificato con un numero di piani considerevolmente inferiore rispetto ai fabbricati circostanti e risulti quindi in palese disarmonia con le altre fronti nel loro insieme.

L'entità degli incrementi, il relativo incremento di volumetria nonché l'altezza massima del fabbricato sono indicati nella parte progettuale delle schede edilizie.

Per ciò che riguarda forme e materiali e la tipologia edilizia dovranno rispettare i caratteri della tradizione storica descritti nella relazione tecnica, attenendosi alle prescrizioni riportate nella scheda della singola unità edilizia.

Art. 3.7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE SENZA AUMENTO DI VOLUME (E1)

E' un intervento rivolto a sostituire un organismo edilizio o parte di un organismo edilizio con un altro, diverso o parzialmente diverso per forma e/o destinazione d'uso.

La sostituzione edilizia é ammessa:

a) per gli edifici, privi di valore storico, che permangono, come elementi residui del tessuto edilizio ad uno o due piani che caratterizzano alcune aree urbane nel periodo antecedente la seconda guerra mondiale;

b) per gli edifici, mediamente di due/tre piani che costituiscono gli interventi di trasformazione del tessuto storico e che sono privi di valore architettonico e ambientale. Tali edifici, qualora necessario, possono essere demoliti o sostituiti con altri che rispettino nella forma, nei materiali nelle finiture le prescrizioni previste dalle norme per il P.P. allo scopo di ricostruirli nel rispetto della tradizione storica dell'edificato.

c) per gli edifici, generalmente non utilizzati, in pessime condizioni statiche, che presentino strutture portanti lesionate o fatiscenti, che manifestino pericolo di crollo o di cedimenti, e che in ogni caso non siano suscettibili di recupero e riuso razionale o funzionale.

Gli interventi di sostituzione edilizia consentono la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente con altro di pari dimensione, altezza e rapporto di copertura e con le stesse caratteristiche formali e architettoniche.

Nel computo volumetrico della sostituzione edilizia non vanno considerate le superfetazioni e i corpi in aderenza e non, esistenti negli spazi coperti di pertinenza che non facciano organicamente parte dell'edificio.

Art. 3.8 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AUMENTO DI VOLUME (E2)

Comprende gli interventi di cui all'art. 3.7 del quale valgono le stesse norme, con l'integrazione della possibilità di incremento di volumetria (ampliamenti e/o sopraelevazioni).

L'entità degli incrementi é riportata nella scheda edilizia di competenza.

Art. 3.9 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (E3)

E' un intervento, di eliminazione completa del manufatto originario, che non prevede la riedificazione.

Art. 3.10 - COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI (F)

Gli standards urbanistici delle nuove costruzioni (superficie coperta, volume, altezza, numero dei piani) sono riportati nelle schede progettuali. Per le caratteristiche formali e architettoniche valgono

le disposizioni di cui all'art. 4.4.

E' consentita la costruzione di edifici per residenze, per servizi e per attrezzature di uso comune, che potranno sorgere sia su iniziativa pubblica che privata.

Art. 3.11 - RICOSTRUZIONE DI EDIFICI O PARTI DI EDIFICI PREESISTENTI (G)

Comprende gli interventi di ricostruzione di edifici o di parti di edifici demoliti in epoca recente e che hanno lasciato dei vuoti nel tessuto urbanistico circostante, tali da rappresentare elementi di disarmonia con lo stesso e con l'insieme architettonico circostante.

La ricostruzione é consentita con le caratteristiche formali e costruttive dell'ambiente circostante e nelle dimensioni, superficie coperta, volume, altezza non superiori a quelle originarie.

Dovrà di norma essere rispettato l'allineamento stradale dei due edifici laterali, salvo diverse disposizioni.

Art. 3.12 - RIPRISTINO E REALIZZAZIONE DI TETTI (H)

Di norma la costruzione dei tetti é sempre consentita, negli edifici che ne sono sprovvisti, E' obbligatoria per gli interventi di cui ai punti D2 – E1 – E2 – F – G.

I tetti saranno a due o più falde, con soprastante manto di tegole, con pendenza inferiore o uguale al 35%. L'altezza massima interna non potrà superare i 2,40 metri.

E' consentita la realizzazione di tetti di tipo tradizionale in legno, o in elementi prefabbricati e calcestruzzo, salvo che nei casi di restauro e risanamento conservativo dove è obbligatoria la ricostruzione fedele della copertura con materiali originari.

I tetti dovranno avere altezza alla gronda nulla. Qualora ciò non sia possibile per motivi costruttivi, (esempio la realizzazione dei cordoli perimetrali in caso di coperture piane esistenti) è consentito sollevare l'intradosso dell'altezza alla gronda fino ad un massimo di cm 50 senza che ciò dia luogo a volumi, dovendosi questi considerare volumi tecnici, purchè la destinazione d'uso delle superfici e dei volumi realizzati rimanga tale.

E' vietata la realizzazione di tasche nel tetto.

Art. 3.13 - INTERVENTI DI INSIEME SU COMPLESSI EDILIZI - RESTAURO URBANISTICO

E' un'insieme sistematico di interventi edilizi appartenenti a tutta la gamma precedentemente elencata, che tenda a conservare, a riqualificare e ad adeguare all'uso attuale un tessuto edilizio esistente, rispettando la sua struttura originale.

Gli interventi sono subordinati alla approvazione di piano esecutivo o di recupero.

Per singoli edifici compresi nel complesso sono consentiti anche interventi diversi da quelli previsti nelle schede edilizie del Piano Particolareggiato, previa approvazione di piano esecutivo o di recupero.

Art. 3.13 - TIPI DI INTERVENTO AMMISSIBILI

Oltre agli interventi precedenti all'interno del Centro Storico sono consentite:

- modifiche di destinazione d'uso secondo quanto prescritto al capitolo 4;
- realizzazione e sistemazione di attrezzature urbane connesse con la residenza purché:
 - a) i locali abbiano un accesso diretto dalla via pubblica;
 - b) la trasformazione dello schema distributivo per le nuove funzioni tenga conto dell'articolazione dell'impianto tipologico originario, i vani d'ingresso e le vetrine rispettino i partiti architettonici dei prospetti;
 - c) gli elementi decorativi esterni e di arredamento del vano di ingresso si armonizzino con i materiali di prospetto dell'edificio;
 - d) le vetrine, le insegne, le luci che si proiettano sull'esterno siano realizzate con materiali e colori che non turbino gli equilibri dell'area interessata;
 - e) le botteghe artigiane siano compatibili con la residenza attraverso il N.O. dell'ufficio di igiene pubblica e della polizia urbana in merito a rumori molesti, polvere inquinante di lavorazione, fumi, scarico di acque inquinanti e di oli, nonché con quant'altro prescritto dalle relative normative di settore esistenti.

CAPITOLO IV - DISCIPLINA DEL RESTAURO CONSERVATIVO, SPECIFICHE DI MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE E ASPETTI CROMATICI.

Le norme seguenti si riferiscono ad elementi ed organismi costruttivi che richiedono un'attenzione particolare nella elaborazione progettuale perchè siano rispettati i canoni dell'edilizia della tradizione storica.

Gli interventi di recupero, finalizzati al riutilizzo, anche se necessaria una completa ristrutturazione, dovranno realizzarsi senza alcuna alterazione distributiva e con minime modifiche volumetriche qualora si renda necessario ricavare l'altezza minima per l'abitabilità.

Gli interventi di questo tipo devono mirare a recuperare le funzioni statiche ed al risanamento dell'edificio, operando una conservazione degli elementi ancora in buono stato e limitando le sostituzioni, comunque definite in analogia con le tecniche ed i materiali preesistenti, alle parti irrimediabilmente degradate.

L'intervento sulle murature esistenti deve essere calibrato sulle patologie manifeste. Le porzioni murarie particolarmente impoverite nel loro nucleo devono essere trattate con iniezioni di calce idraulica previa sigillatura dei giunti che impedisca la fuoriscita della miscela.

Nelle porzioni di murature lesionate si procederà con la tecnica dello "scuci e cuci" oppure, ove non possibile, attraverso l'inserimento di barre disposte in modo tale da ricucire il distacco tra gli elementi lapidei. Rese successivamente collaboranti con la muratura mediante sigillatura delle sedi con malta di calce.

Le malte utilizzate per l'allettamento dei conci erano a base di terra o di calce e per interventi di modesta entità si potrebbe riproporre l'uso di tali materiali anche in considerazione del loro modesto costo e della loro facilità di posa in opera che non richiede amestranze specializzate. Inoltre l'aggiunta alla terra di piccole frazioni (5-10%) di calce aerea, meglio se sottoforma di grassello, conferisce maggiore stabilità all'acqua.

E' opportuno evitare l'uso di malte cementizie per la loro incompatibilità culturale e materica e per le problematiche di degrado associate alla mobilitazione dei sali solubili intrinsecamente presenti in tali sistemi.

I solai intermedi e le coperture devono essere ricostruiti ricalcando materiali, tecniche e disposizioni originali. Nel pacchetto è consentito l'alloggiamento di barriere al vapore e strati di coibentazione, strato impermeabilizzante sul quale posare con allettamento di malta di calce i coppi di recupero. La successione degli strati deve essere tale evitare fenomeni di condensa all'interno degli stessi o a contatto con i tavolati.

L'utilizzo di intonaci è importante quando devono svolgere la loro funzione di “superficie di sacrificio”, nel caso cioè di murature realizzate con elementi lapidei porosi quali le calcareniti ed alcune trachiti. E' corretto l'utilizzo dell'intonaco in questi casi per nascondere inserti costruttivi poco coerenti con l'architettura storica. Viceversa risulta inefficace se nasconde paramenti murari caratterizzati da grande compattezza e resistenza

Le superfici intonacate dovranno essere risanate effettuando interventi puntuali laddove si mostrino distacchi o mancanze con l'utilizzo di materiali coerenti.

È prescritto il mantenimento dei portali, architravi, archivolti e degli elementi in pietra; è ammessa la sostituzione di elementi degradati nelle forme e nei materiali originali.

I portoni in legno esistenti devono essere mantenuti e restaurati; è possibile la sostituzione con l'utilizzo dello stesso materiale e nelle forme originali.

Le spalle, le architravi, gli archi e ogni altro elemento tradizionale in pietra sono soggetti a vincolo di conservazione ed in ogni caso è vietata la loro rimozione o alterazione delle dimensioni originarie: è ammessa la sostituzione delle parti degradate con identici materiali, dimensioni e lavorazione delle superfici.

Le roste (inferriate semicircolari o semiellittiche a forma di raggiera) sono soggette a vincolo di conservazione.

I campanelli, i citofoni e le cassette postali vanno posizionati preferibilmente ad in-casso sui portoni evitando ogni sporgenza o, se tale soluzione non risulta praticabile, vanno incassati nella muratura.

E' in ogni caso vietato apporre o inserire campanelli, citofoni, cassette postali, insegne, targhe, ecc. nelle spalle in pietra delle aperture.

CAPITOLO V - DISCIPLINA DELLA RISTRUTTURAZIONE, ABACHI, TIPI EDILIZI, TECNICHE COSTRUTTIVE, ELEMENTI DECORATIVI, MATERIALI E ARREDO URBANO

In generale deve essere privilegiato l'uso di materiali tradizionali (quali pietra, 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 della struttura comunale o sovracomunale preposta al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Dlgs 42/2004.

Saranno altresì da evitare gli inserimenti di elementi che per forma e dimensione alterino significativamente l'aspetto dei fabbricati.

Qualora le murature esterne presentino situazioni di degrado è ammesso utilizzare la finitura con intonaco colorato in pasta nei colori della tradizione locale.

Gli infissi esterni devono essere in legno, è ammesso l'uso di alluminio o pvc con colori tipo legno e con dimensioni tipiche dell'infisso tradizionale senza coprifili che ne alterino la percezione.

Le stesse prescrizioni valgono per gli accessi alle autorimesse nonché per le persiane di oscuramento.

I cancelli di accesso ai lotti, le grate e le ringhiere devono essere in ferro battuto o lavorato e dovrà essere presentata idonea documentazione grafica del particolare costruttivo.

Le recinzioni dovranno essere in pietra naturale o in muratura piena intonacata.

- Nuove Costruzioni e sopraelevazioni.

Le nuove costruzioni e le sopraelevazioni dovranno essere armonizzate con le circostanti, e la tipologia, pur realizzata con le moderne tecniche costruttive, deve inserirsi nel tessuto urbano esistente.

- Distanze.

Per le operazioni di risanamento conservativo e le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifi-

ci non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-ambientale. Per le nuove costruzioni, salva la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra gli edifici circostanti non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del nuovo fabbricato ed in ogni caso nel rispetto delle norme del Codice civile.

- Murature, zoccoli, mostre e cornici.

E' vietata la realizzazione delle zoccolature con rivestimenti in pietra della normale muratura sottostante. La zoccolatura dovrà essere riferita al livello del piano di spicco del primo pavimento o in ogni caso alla muratura di fondazione se realizzata diversamente dalla muratura di spicco. E' consentita nelle nuove costruzioni o nel rifacimento di edifici da demolire la costruzione tradizionale della muratura di fondazione. E' consentito la ricostruzione di cornicioni e cornici con la tecnica ed i materiali tradizionali secondo le proporzioni indicate negli abachi allegati e desunti dalla tradizione storica.

- Tetti, parapetti in attico e gronde.

Nelle ristrutturazioni si devono realizzare le tipologie della tradizione storica.

I tetti devono essere a falde con coperture in coppi.

I canali di gronda devono essere assenti nel caso di c"cornicione alla sarda" con tegole rovesciate oppure occultati come nel caso de cornicioni in pietra e in qualche caso coperti dal muretto d'attico. Deve in ogni caso essere evitato il sormonto del cornicione con curve e contro curve dei pluviale. Il cornicione deve essere bypassato all'interno della muratura evitandone la foratura di attraversamento.

- Aperture esterne, porte e finestre.

Si devono rispettare le proporzioni tipiche della tradizione storica sia riguardo alle dimensioni delle aperture che riguardo il rapporto tra vuoti e pieni delle finestre secondo gli schemi riportati nell'abaco.

Negli edifici tradizionali le finestre presentano in genere disegno regolare con aperture rettangolari con un rapporto di 1 x 1,5 o maggiore in altezza. Tutte le aperture di tipo tradizionale sono da salva-

guardare.

Nei casi dove è ammessa la formazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti dovranno di norma essere rispettate le proporzioni tipiche tradizionali evitando comunque larghezze superiori cm 100 misurati sul vano murario netto.

Le eventuali griglie di ventilazione, dove prescritte dalle vigenti normative, dovranno essere colorate con il colore di facciata evitando in ogni caso griglie in acciaio inox, alluminio, materiale plastico, ecc.

In particolare si segnala che deve essere evitata la posa in opera di coprifili che negli infissi in alluminio e pvc, ma anche in alcune realizzazioni in legno, contribuiscono a scontestualizzare l'infisso dal suo alloggiamento artigianalmente preparato ad accoglierlo con riseghe e scanature pazientemente scolpite nella pietra degli stipiti.

Qualora nell'edificio esistente siano presenti aperture esterne con profilo ad arco, si dovrà rispettare il sistema costruttivo sia negli ampliamenti che nelle ristrutturazioni evitando la demolizione di archi e l'aggiunta di piattabande orizzontali; nei nuovi edifici le aperture dovranno essere realizzate in armonia con gli edifici circostanti utilizzando le forme più rappresentative;

- Recinzioni.

In muratura piena intonacata o in pietra naturale o in ferro lavorato con disegni ispirati alla tradizione locale, per una altezza non superiore a ml. 1,80 o valutabile secondo il disegno complessivo dei fronti.

- Intonaci esterni, tinteggiature e colori.

Si prescrive la realizzazione di una finitura rasata quale desumibile dalla tradizione storica che diveniva liscia nelle malte di calce.

Si prescrivono colori ispirati alla tradizione locale. Sono consentite colorazioni anche a forti tinte purché estese all'intero edificio come da campionature depositate presso l'Ufficio Tecnico e approvate.

- Abbattimento delle barriere architettoniche.

Ove necessario è consentita l'installazione di impianti particolari (ascensori, servoscale etc.) per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Segue l'elenco delle prescrizioni che sono date nelle schede degli edifici a seconda dei casi in riferimento a ciascun elemento costruttivo:

5.1 – Prescrizioni a tutela dei caratteri storici dell'edificio

Si descrivono le prescrizioni che sono impartite nella scheda di ciascuna edificio allo scopo di restituire all'edificio i caratteri dell'edilizia storica.

Manto di copertura

Si impartiscono a seconda dei casi le seguenti prescrizioni:

- in caso di manutenzione straordinaria della struttura se ne prescrive il rifacimento con la tecnica tradizionale consentendo l'alloggiamento nel pacchetto di strati isolanti;
- in caso di sostituzione del manto di copertura si prescrive l'uso di tegole in cotto;
- la rimozione delle coperture in onduline in plastica o eternit è preliminare a qualsiasi intervento di manutenzione sull'edificio;
- possibilità di inserire un lucernario integrato nella copertura.
- In qualche caso si prescrive la chiusura della tasca nel tetto per ripristinare la forma storica della copertura.

Rivestimento ed intonacatura del comignolo

Oggi si assiste ad una varietà di comignoli che con l'uso di materiali della produzione industriale spesso scarsamente rifiniti, risultano scontestualizzati e poco rispettosi del decoro urbano.

Si impartiscono a seconda dei casi le seguenti prescrizioni:

- mantenere o creare la forma tipica nelle situazioni maggiormente visibili;
- rivestire il comignolo con intonaco o con mattoni intonacati allo scopo di evitare la vista di materiali della produzione industriale quali tubi o elementi prefabbricati in cls;
- sostituzione del terminale prefabbricato con la chiusura tipica della tradizione storica con protezione della bocca realizzata con coppi.

Aperture

In molti casi si è riscontrato uno stravolgimento dei vuoti degli edifici storici che spesso sono riutilizzati come magazzini con ampi portelloni in facciata. In questi casi, qualora intervenisse un cambio di destinazione d'uso è prescritto il ridimensionamento di tali aperture, nel rispetto delle proporzioni storiche, con una conseguente modifica d'uso della apertura. In alcune situazioni la dimensione del vano delle finestre non è rispettosa delle proporzioni storiche analizzate nell'abaco delle aperture e degli infissi. In questi casi appare opportuno il ridimensionamento del vano senza modificarne l'uso.

Si impartiscono a seconda dei casi le seguenti prescrizioni:

- ridimensionamento delle aperture senza modifica;
- ridimensionamento delle aperture con modifica;
- riallineamento delle aperture;
- realizzazione nuove aperture.
- Chiusura aperture
- Le soglie devono essere realizzate in materiale naturale (pietra) non derivante da produzione industriale.

Cornicioni e Canali di gronda

Come detto nel paragrafo che descrive gli elementi della tradizione storica, le case basse erano caratterizzate da un cornicione “alla sarda” con tegole a coppo in singola o doppia fila sporgenti dalla muratura. Oggi si assiste alla installazione di canali di gronda anche in queste situazioni.

Quando il cornicione era realizzato pietra lavorata in passato si preferiva alloggiare il canale di gronda all'interno di un muretto d'attico posto al di sopra dello stesso. Oggi si assiste all'installazione di canali di gronda in materiale non naturali (pvc) all'esterno di tale muretto o anche in sporgenza oltre il cornicione.

Si impartiscono a seconda dei casi le seguenti prescrizioni:

- rimozione nel canale in quanto in contrasto con la tipologia tradizionale del cornicione da

conservare;

- rimozione del canale e suo alloggiamento in posizione non visibile;
- ricostruzione del cornicione alla sarda.
- Nel caso di ristrutturazione della copertura si devono realizzare le tipologie della tradizione storica.

Pluviali

Si sono riscontrate moltissime situazioni nelle quali il pluviale discendente, pur a servizio di limitate lunghezze del canale di gronda, è posizionato al centro della facciata. Altre volte si assiste alla presenza di doccioni in posizione obliqua sulla facciata.

Si impartiscono a seconda dei casi le seguenti prescrizioni:

- spostamento del discendente su un lato del prospetto;
- rimozione del pluviale;
- rimozione dei pluviali obliqui in facciata.
- Rimozione delle curve di sormonto del cornicione e superamento del cornicione all'interno della muratura.

Zoccolatura di facciata

Si è constatata la presenza di svariate tipologie.

Si impartiscono a seconda dei casi le seguenti prescrizioni:

- regolarizzazione dello spessore della zoccolatura perchè sia uniforme sino alla quota del piano di spiccato dal primo pavimento.
- Rimozione dei rivestimenti lapidei.
- Rimozione della zoccolatura.
- Le tinteggiature dovranno anch'esse essere riferite al un livello costante del piano di spiccato del primo pavimento.

Intonaci

Si assiste ad una diffusa presenza di pareti non intonacate.

Si impartiscono a seconda dei casi le seguenti prescrizioni:

- completamento intonaco
- intonaco a base di calce nei muri in tufo.
- Studio di coerenza dell'alternanza tra parti in pietra a vista e parti intonacate
- intonaci e malte impermeabilizzanti devono essere uniformate ai colori del resto della struttura nella quale sono applicate;
- nel caso di manutenzione straordinaria è prescritto l'utilizzo della finitura rasata della tradizione storica.

Infissi

Si assiste alla totale cancellazione dell'infisso storico in legno a vantaggio di materiali industriali quali pvc ed alluminio che a fronte della maggiore resistenza agli agenti atmosferici hanno dimensioni e proporzioni non in armonia con il prospetto. La presenza di coprifili, necessari a seguito dell'utilizzo del telaio anche per le persiane, accentua questa disarmonia. Non è ammesso l'utilizzo di colori diversi da quelli prescritti nell'abaco degli infissi.

Si impartiscono a seconda dei casi le seguenti prescrizioni:

- rifacimento degli infissi con colori e proporzioni tipiche della tradizione storica;
- sostituzione degli infissi in alluminio anodizzato;
- uniformità dei colori e dei materiali.
- Rimozione delle serrande
- Rimozione inferriate

CAPITOLO VI- DISCIPLINA RELATIVA ALL'INSERIMENTO O ALLA MITIGAZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI PUBBLICI SOTTOTRACCIA, PRIVATI, CONTATORI E IMPIANTI PUNTUALI

Il disordine riscontrato nella disposizione dei cavi elettrici telefonici e dell'illuminazione pubblica è

una delle maggiori cause di deturpamento dell'aspetto del Centro Storico.

Di norma i cavi devono essere interrati, ma dove ciò non è possibile le condutture aeree di qualsiasi specie ed i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica in modo da non deturpare le facciate degli edifici.

I nuovi interventi di riqualificazione delle pavimentazioni stradali dovranno prevedere apposite canalizzazioni per l'interramento dei fili aerei.

I serbatoi d'acqua e similari dovranno possibilmente essere sistemati in modo da non essere visibili dall'esterno.

Le canne fumarie dei camini nelle posizioni maggiormente visibili dovranno essere ricondotte alla tipologia della tradizione storica, rimuovendo o nascondendo con intonaci o rivestimenti elementi costruttivi della produzione industriale, quali terminali o canali prefabbricati.

Il comignolo dovrà avere la forma tipica della tradizione storica come desumibile dall'abaco allegato.

E' vietato far fuoriscire esternamente sui prospetti esterni verso strada tubi o condotti di scarico, che dovranno essere interni al fabbricato. I terminali dovranno essere realizzati ispirandosi alla tradizione locale.

Nel caso in cui siano presenti tubi di scarico in facciata la loro rimozione è preliminare a qualsiasi altro intervento di manutenzione.

Le insegne, le pubblicità, le luci devono essere progettate coerentemente con l'ambiente, evitando in ogni caso materiali in plastica e simili e luci fluorescenti in scatolato.

Sulle facciate degli edifici prospettanti su strade e piazze pubbliche è vietata l'installazione di qualsiasi tipo di macchinario a servizio di impianti di condizionamento e riscaldamento.

Qualora ciò non sia possibile dovranno essere adottate opportune soluzioni progettuali al fine di limitare al massimo l'impatto visivo.

La rimozione dei condizionatori nella facciate dell'edificio prospettanti la pubblica via è preliminare a qualsiasi altro intervento di manutenzione.

Dei condizionatori, delle antenne e di qualsiasi altro apparato impiantistico, deve essere evitata la vista, o nei casi in cui ciò non fosse possibile ne deve essere mitigato l'impatto limitando il più pos-

sibile l'ingombro della facciata.

Riguardo gli sportelli e quadri è vietato l'uso di materiali plastici, rivestiti in pvc o in vetroresina. E' ammesso l'uso di lamiera zincate con finiture di vernice che conferiscano un aspetto anticato (ad esempio color antracite).

E' sempre consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici integrati o parzialmente integrati nelle coperture purchè non eccedenti l'ingombro del poligono ottenuto traslando i bordi del manto di copertura di 50cm verso l'interno dello stesso. Sarà ordinata la rimozione dei pannelli installati fuori o sbordanti detto limite.

Sono altresì consentite le installazioni di impinti fotovoltaici a basso impatto quali le tegole fotovoltaiche o rampicanti fotovoltaiche.

L'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda è consentita con le stesse prescrizioni dei pannelli fotovoltaici ma a condizione che il boiler sia adeguatamente occultato o disposto all'interno dell'edificio.

CAPITOLO VII – DISCIPLINA RELATIVA AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

Art. 7.1 - DESTINAZIONE D'USO

La zona omogenea “A” ha destinazione d'uso residenziale.

Oltre alle abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza (uffici pubblici e privati, studi professionali, centri culturali e sociali, attività commerciali di vendita al dettaglio, depositi a servizio delle attività commerciali e artigianali, attività di ristoro, bar, attività ricettive e per il tempo libero, abitazioni collettive, convitti, cinema, attrezzature sociosanitarie, parcheggi etc.).

Sono fatte salve le strutture esistenti.

Sono ammesse anche le attività artigianali che non siano pericolose o nocive o moleste e non creino intralcio alla circolazione.

a) Destinazione d'uso pubbliche:

Gli edifici o le aree a destinazione d'uso pubbliche a scala urbana e territoriale (di proprietà pubblica o privata) possono variare la destinazione d'uso sulla base di specifiche esigenze.

b) Destinazione d'uso private:

Per gli edifici a destinazioni d'uso privata le destinazioni consentite sono:

- residenza e spazi di pertinenza della residenza, compatibilmente con i vincoli fisici ed igienici dell'edificio che può interessare anche le parti sottoutilizzate o non utilizzate degli edifici (sottotetti).
- attività produttive e attrezzature urbane connesse alla residenza
- magazzini e depositi, limitatamente al piano terreno ed eventualmente al piano interrato;
- laboratori artigianati destinati ad attività non moleste;
- autorimesse pubbliche e private.

E' ammessa anche l'utilizzazione per servizi pubblici a scala urbana e territoriale.

c) Destinazione d'uso degli spazi scoperti:

Gli spazi inedificati sono destinati, salvo diversa prescrizione nelle schede edilizie a:

- cortili e cavedi;
- orti e giardini;
- verde pubblico;
- percorsi pedonali o misti

In tutte le aree sopra elencate sono vietate nuove costruzioni, mentre sono ammessi interventi di restauro e di ripristino delle pavimentazioni, di elementi architettonici significativi e del verde.

d) È sempre ammessa la trasformazione d'uso degli edifici, o di parte di essi, per l'utilizzazione per servizi pubblici di quartiere.

Le trasformazioni di destinazione d'uso per le utilizzazione per attività commerciale e per uffici, strutture ricettive, luoghi di riunione e di spettacolo, strutture sanitarie sono consentite a condizione che risulti disponibile, in aggiunta a quanto prescritto dall'art.18 della L. n. 765 e successive varianti (1 mq/10 mc), uno spazio da destinarsi a parcheggi e manovra, privato ma di uso pubblico o connesso con l'attività commerciale, non inferiore al 50% della superficie calpestabile da ubicarsi nella posizione più conveniente o secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale; ove il reperi-

mento delle superfici prescritte non sia tecnicamente possibile, ovvero comporti una soluzione tecnica inaccettabile, l'onere del reperimento degli spazi è trasformato in un corrispettivo monetario, sulla base dei criteri da determinarsi con le deliberazioni del Consiglio Comunale.

CAPITOLO VIII – DISCIPLINA PER GLI SPAZI PUBBLICI

Gli interventi sugli spazi pubblici e/o di uso pubblico dovranno essere progettati tenendo conto dei seguenti criteri:

1. omogeneità: gli elementi (materiali, tipi, tecniche, colori) dovranno essere omogenei evitando soluzioni diverse ad uguali problemi;
2. semplicità: fra le possibili soluzioni va preferita la più semplice evitando l'introduzione di elementi vistosi, elaborati, di disegno ricercato ed orientandosi sulla massima sobrietà, su elementi dall'immagine consolidata, su tecniche e materiali ampiamente collaudati che garantiscano una perfetta esecuzione;
3. tradizione: fra le possibili soluzioni va preferita quella che impiega tecniche e materiali riscontrabili nella tradizione locale; questa regola vale solo se esistono la capacità tecnica delle maestranze e la disponibilità dei materiali tradizionali che permettano una esatta riproduzione degli elementi tradizionali: qualora ciò non sia possibile è preferibile un'altra soluzione che rispetti gli altri tre criteri qui esposti;
4. economicità: non sempre la soluzione di minor costo è la più economica perché è indispensabile tenere conto della durabilità dei materiali e della facilità di manutenzione e di riparazione degli interventi; il costo di un intervento non è solo quello immediato della sua realizzazione ma anche quello che occorrerà sostenere per mantenerlo nel tempo funzionale e decoroso.

ART. 8.1 - Pavimentazione degli spazi pubblici

Come in molti centri del nord Sardegna, lo spazio pubblico assume una funzione rilevante nella vita della comunità.

Le case essendo prive delle corti interne propriamente dette, sono insufficienti ad accogliere tutte le funzioni domestiche cosicché la vita viene proiettata verso l'esterno assegnando allo spazio pubblico anche funzioni private.

A Siligo non è testimoniata, se non in tempi recenti, quella tendenza di altre comunità che in presenza di risorse adeguate si sono adoperate per assegnare a questa trama pubblica una dignità ed

una funzionalità che andassero oltre la mera naturalità dello sterrato. Manca infatti quella ricca serie di pavimentazioni pubbliche caratteristica di altri centri.

Per la pavimentazione degli spazi pubblici si propone l'impiego dei seguenti tipi:

- per le strade principali e per i parcheggi e dove è previsto il normale transito dei veicoli la pavimentazione sarà realizzata in lastre di basalto (pezzatura cm 10/12) posati a spina di pesce su letto di sabbia di cm 17/18 con sottofondo in calcestruzzo armato; la pendenza (2%) sarà verso il centro della strada; non è prevista, a causa della esiguità dei calibri stradali esistenti, la formazione di marciapiedi rilevati o comunque distinti dalla carreggiata per cui la pavimentazione si estenderà uniforme fin contro le facciate degli edifici da cui sarà separata da elementi pentagonali di regolarizzazione e lastre disposte a correre parallelamente alla linea degli edifici;
- per le strade secondarie e per le piazze, oltre alla pavimentazione sopra descritta, può essere utilizzata la pavimentazione in impedradu posata secondo le tecniche tradizionali;
- per i percorsi pedonali la pavimentazione potrà essere realizzata in impedradu con opportune fasce trasversali in pietra per formare gradoni sui percorsi in pendenza.

Per i pozzetti, i chiusini, le griglie si propone l'impiego degli usuali elementi ghisa normale o sferoidale (chiusini tondi) purché uniformemente impiegati e con telaio e chiusino sui quali ripristinare la continuità della pavimentazione.

E' vietato l'impiego di conglomerato bituminoso, battuti di calcestruzzo, cubetti di cemento, ecc..

Art. 8.2 - Illuminazione pubblica

Per l'illuminazione pubblica è da evitare l'impiego di lampioni stradali moderni posti su pali rastremati: è invece opportuno l'utilizzo di lanterne su mensole con disegno classico. .

Al fine di tutelare la qualità del cielo notturno e garantire la visione notturna della volta celeste l'illuminazione pubblica e privata deve minimizzare la dispersione del flusso luminoso; è vietata l'installazione di impianti pubblicitari luminosi e di segnalazioni luminose non necessarie alla circolazione stradale ed alla sicurezza.

Deve essere inoltre evitata l'intrusione fastidiosa nelle abitazioni della luce proveniente dagli impi-

anti di illuminazione che dovranno essere dotati di idonee schermature in modo da garantire un valore di illuminamento sulle finestre non superiore a 15 lux.

Art. 8.3 - Cestini per rifiuti

I cestini dei rifiuti saranno a disegno il più possibile semplice realizzati in metallo zincato verniciato di colore verde scuro o grigio scuro.

Art. 8.4 - Paracarri e dissuasori

I paracarri saranno realizzati secondo un disegno improntato a grande semplicità.

E' vietato l'impiego di dissuasori costituiti da transenne o barriere con pannelli pubblicitari: in loro sostituzione potranno essere impiegati pilastri tradizionali in fusione di ghisa eventualmente collegati da catene.

Art. 8.5 - Panchine

Le panchine saranno del tipo tradizionale con sostegni in fusione di ghisa e seduta in doghe di legno verniciato colore noce o ciliegio.

Art. 8.6 - Bacheche per affissioni

Le bacheche per le affissioni pubbliche o pubblicitarie saranno realizzate con pannelli in lamiera di ferro bordati con mezzo tondino di mm 30 di diametro e verniciati di colore verde scuro o grigio scuro: la dimensione massima non dovrà essere superiore a cm 100 di altezza ed a cm 160 di larghezza; tali bacheche dovranno essere preferibilmente fissate direttamente alle facciate o, dove ciò non sia possibile, sostenute da pali tubolari verniciati come i pannelli.

E' vietata la posa di bacheche per affissioni sulle facciate degli edifici da conservare e sugli elementi isolati con vincolo integrale: le bacheche, i pannelli per affissioni, i cartelli pubblicitari attualmente esistenti su quanto sopra elencato dovranno essere obbligatoriamente rimossi con divieto di riconferma degli spazi pubblicitari.

Art. 8.7 - Toponomastica e segnaletica

Le targhe toponomastiche saranno realizzate in pietra chiara (biancone orosei) ancorate sulle facciate degli edifici con scritte incise di colore rosso: è opportuno che oltre al nome attuale della via venga riportato, con caratteri di corpo ridotto, l'antico nome della via.

Con la stessa tecnica potranno essere segnalati gli edifici monumentali o di pregio (con scritta di colore rosso) e le indicazioni di itinerari (scritte di colore blu).

La numerazione civica sarà realizzata con numeri in fusione di bronzo fissati direttamente alle facciate.

I cartelli per la segnaletica stradale dovranno avere dimensioni ridotta ed essere posizionati in maniera tale da non alterare la veduta di elementi di pregio ambientale.

E' vietata la posa di indicazioni e segnalazioni private o che non siano obbligatorie o necessarie ai sensi della vigente normativa sulla circolazione stradale.

Le norme del presente articolo, fermo restando i criteri di cui al primo comma, hanno, per quanto riguarda le opere pubbliche e/o di interesse pubblico, un carattere indicativo: potranno essere impiegate anche diverse soluzioni quando ciò risulti necessario per esigenze tecniche, per prescrizioni di enti superiori o di aziende erogatrici di servizi e per il rispetto di norme di sicurezza.

CAPITOLO IX - NORME PROCEDURALI

Art. 9.1 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEI P.P.

All'interno della zona A, il Piano Particolareggiato regola l'attuazione del P.U.C., attraverso indicazioni dettagliate di carattere operativo, che interessano ogni edificio del centro storico.

Tali indicazioni consentono:

- a) - il ricorso alla concessione o autorizzazione edilizia, per interventi che riguardino il perimetro dell'edificio (unità minima di intervento individuata dal Piano Particolareggiato).
- b) - il ricorso al piano di recupero, ex legge 457/1977, a piani di riqualificazione urbana o con progetti di recupero primario ai sensi della L.R. n. 28/98, attraverso Programmi integrati del Centro

Storico ai sensi della L.R. n. 29/98, di iniziativa pubblica o privata, anche nel caso di interventi, riguardanti una o più unità edilizie, che intendano proporre modifiche ai perimetri e alle relative norme delle singole unità edilizie.

All'interno della zona A sono comunque sempre ammesse opere di ordinaria e straordinaria manutenzione qualora non espressamente vietate dal Piano.

L'attuazione del Piano Particolareggiato della zona omogenea A è di norma affidata ai proprietari degli immobili, singoli o riuniti in consorzio, costituenti l'Unità Minima di Intervento o alla Amministrazione pubblica per gli interventi da eseguirsi direttamente sul proprio patrimonio edilizio.

Sono inoltre di competenza della Amministrazione comunale gli interventi da attuare mediante esproprio od occupazione temporanea.

Tutti gli interventi all'interno della Zona A, sono soggetta ad autorizzazione paesaggistica, che, ottenuta la verifica di coerenza del presente piano ai sensi dell'art. 52 delle norma di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, e costituito l'ufficio comunale o sovracomunale per l'esercizio delle funzioni delegate in materia paesaggistica (art. 3 LR 28/1998 e c. 6 art. 146 Dlgs 42/2004 e smi), sarà rilasciato da quest'ultimo organismo.

Art. 9.2 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I proprietari degli immobili interessati dal Piano Particolareggiato della zona omogenea A dovranno presentare, successivamente alla sua approvazione nelle forme di legge, i progetti esecutivi estesi alle singole Unità Minime di Intervento e redatti sulla base delle indicazioni in esso contenute.

I progetti esecutivi conterranno tutti gli elaborati richiesti, di norma, dal vigente Regolamento Edilizio comunale e saranno comunque, integrati come segue:

a) Per gli interventi di restauro, i disegni di rilievo delle piante, delle sezioni e dei prospetti, estesi anche alla situazione al contorno, dovranno eseguirsi in scala non inferiore a 1:50 e dovranno essere corredati di disegni in scala maggiore riferiti a particolari architettonici o costruttivi.

E' prescritta la presentazione di una esauriente documentazione fotografica degli spazi interni e delle varie fronti, oltre che di tutti gli elementi decorativi.

E' facoltà degli organi preposti alla tutela di cui al Dlgs 42/2004 richiedere ulteriori elaborati inte-

grativi.

b) Per gli interventi di ristrutturazione i disegni di rilievo dovranno eseguirsi in scala non inferiore a 1:50, con particolare riguardo alle facciate principali da documentarsi anche con chiare fotografie, e saranno corredati da una relazione sulla consistenza strutturale, funzionale e igienico-sanitaria dell'edificio oggetto di ristrutturazione.

c) Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici é ugualmente richiesto il rilievo dettagliato dell'edificio da demolire, in scala almeno 1:100, e adeguata documentazione fotografica delle fronti prospettanti su strade pubbliche.

In tutti i casi sopra elencati i disegni di progetto saranno redatti nella medesima scala dei disegni di rilievo, in modo da porre in evidenza le variazioni organizzative del corpo di fabbrica e i punti singoli.

Dovrà essere fornita, inoltre, precisa indicazione delle modalità attraverso le quali si attueranno gli interventi, in particolar modo per quanto concerne consolidamento, impianti tecnologici, restauri o ripristini delle facciate e delle coperture, tinteggiature e decori.

La documentazione fotografica preventiva é richiesta anche per tutti gli altri interventi previsti dalle presenti norme, compresi quelli di manutenzione straordinaria, quando riguardano lavori da eseguire sulle fronti.

Tale documentazione fotografica potrà essere anche in bianco e nero, e dovrà comprendere anche le fronti degli edifici adiacenti.

Anche la rappresentazione dei prospetti, per tutti i casi per cui é prevista, dovrà essere estesa agli edifici adiacenti, sia nei grafici di rilievo che di progetto.

Art. 9.3 - ATTI AUTORIZZATIVI

Per gli interventi di manutenzione ordinaria, non è richiesta né l'autorizzazione né il permesso di costruire (art. 9 della Legge n. 10/1977).

Sono, invece subordinate a permesso di costruire oneroso la trasformazione costituita da interventi di sostituzione e di nuova costruzione o ricostruzione.

E' soggetta ad autorizzazione, l'apposizione di insegne pubblicitarie, che di norma non dovranno su-

perare le dimensioni di 80 cm di larghezza per 40 cm in altezza.

Il permesso di costruire é richiesto, inoltre, per il cambiamento di destinazione d'uso, anche in assenza di opere.

E' soggetta ad autorizzazione la demolizione di un edificio, quando ciò sia consentito dal Piano Particolareggiato.

Art. 9.4 - DIFFORMITA' TRA DATI DI PIANO E SITUAZIONE REALE – OMISSIONI

Se per un intervento edilizio la situazione urbanistica (superficie coperta , volume, altezza , etc) riportata nella parte di rilievo della scheda risulti differente da quella reale, si farà riferimento ai dati relativi alla situazione reale purchè certificata con dichiarazione all'allegata agli elaborati grafici a firma del progettista incaricato.

Nella quantificazione del progetto presentato si farà riferimento alla situazione reale e si rilascerà il titolo autorizzatorio acquisita l'autorizzazione paesaggistica.

Art. 9.5 - DEROGHE

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

A) Interventi pubblici o di interesse pubblico

Le deroghe sono ammesse per i casi previsti dal regolamento edilizio del P.U.C.

Fa eccezione il parametro relativo all'altezza, che non deve superare quella media dei fabbricati adiacenti nel caso di costruzioni in linea, e quella media della zona, con un massimo di m 9,00 (tre piani) nel caso di costruzioni, o ricostruzioni, di edifici isolati.

B) Interventi privati

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

C) Edifici per servizi. Parcheggi

Le strutture per parcheggi e autorimesse a carattere pubblico potranno essere realizzati anche da privati. La realizzazione di quanto sopra é subordinata al funzionamento della struttura come servizio di interesse comune anche se a gestione privata.

E' sempre consentita la realizzazione di parcheggi o autorimesse anche se non espressamente previste negli elaborati del P.P., qualora non pregiudichino particolari interessi paesaggistici e ambientali.

Art. 9.6 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Nel periodo intercorrente fra l'adozione e l'entrata in vigore del presente Piano Urbanistico Comunale, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale applicherà le norme di salvaguardia previste dalla legge 03/11/1952 n. 1902 e dall'art.3 della legge 06/08/1967 n.765 e sospenderà il rilascio dei permessi di costruire e delle DIA in contrasto con le presenti norme.

Le norme e le indicazioni del vigente Regolamento Edilizio e quelle del Piano Urbanistico Comunale continuano ad applicarsi fino all'approvazione ed entrata in vigore del presente Piano Particolareggiato.

Art. 9.7 - NORME TRANSITORIE

Sono fatte salve le previsioni dei piani attuativi vigenti all'atto dell'adozione del Piano Particolareggiato

Gli interventi e le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di adozione del Piano Particolareggiato non sono soggette alle nuove disposizioni, purché l'inizio dei lavori avvenga entro un anno dalla data del rilascio del permesso di costruire e la relativa ultimazione entro tre anni dall'inizio.

La parte eventualmente non realizzata a tale data verrà assoggettata alla disciplina delle presenti norme.

Art. 9.8 - RAPPORTO TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME DI ATTUAZIONE

Il Regolamento Edilizio e le Norme di Attuazione costituiscono un testo normativo unico e inscindibile.

Le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio hanno carattere prevalentemente generale.

In caso di contrasto tra le prescrizioni del Regolamento Edilizio e quelle delle Norme di Attuazione prevalgono queste ultime in quanto speciali rispetto alle prime.

Art. 9.9 - NORMA FINALE

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme e nelle prescrizioni del Regolamento Edilizio si rinvia alle disposizioni di legge statali e regionali e ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.