



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



COMUNE DI MUSEI

PROVINCIA DI CARBONIA-IGLESIAS

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA "A" - CENTRO STORICO - CENTRO DI
ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL RECUPERO E LA
RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO URBANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettazione

DICEMBRE 2015

TEXNH S.R.L.

Project & Consulting

Via Maglias, 31 09122 Cagliari

ph/fax +39.070.273698 e-mail: texnhsrl@gmail.com

Amministratore Unico

Marco Piras Berenger

Direttore tecnico

Dott. Ing. Maura Stochino

Gruppo di Lavoro

Dott. Ing. Maura Stochino

Dott. Ing. Stefania Deplano

Antonia Iaccarino

Dott. Arch. Marcella Lagomarsino

Dott. Ing. Eleonora Putzolu

Dott. Arch. Giuseppina Solinas

Il sindaco

Francesco Loi

Il responsabile del servizio

Ing. Alessandro Girei

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA "A" - CENTRO STORICO - CENTRO DI ANTICA E
PRIMA FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO**

Comune di Musei (CI)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI	5
ART. 1 – FINALITA'	5
ART.2 – CONTENUTI	5
ART.3 – PRINCIPI	6
ART. 4 – EFFICACIA E AMBITO DI APPLICAZIONE	6
PARTE II – CATEGORIE D'INTERVENTO	7
ART.5 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA	7
ART.6 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	7
ART.7 – INTERVENTI DI RESTAURO CONSERVATIVO	8
ART.8 – INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO	8
ART.9 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	8
ART.10 – INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	9
ART.11 – VARIAZIONI DELLA DESTINAZIONE D'USO	9
PARTE III – INTERVENTI CONSENTITI	11
ART.12– CLASSIFICAZIONE DELLE UNITA' EDILIZIE IN FUNZIONE DEL RAPPORTO CONSERVAZIONE/TRASFORMAZIONE	11
ART.13– INTERVENTI SOTTOZONA A2	11
ART.14– INTERVENTI SOTTOZONA B1*	13
PARTE IV – MODALITA' D'INTERVENTO	15
ART.15 – UNITA' MINIME E DATI DI RIFERIMENTO	15
ART.16 – FUSIONE DI PIU' UNITA'	15
ART.17 – FRAZIONAMENTO DI PIU' UNITA'	15
ART.18 – CONTENUTI DEI PROGETTI	15
ART.19 – ALLINEAMENTI E DISTANZE DAI CONFINI	16
ART.20 – ALTEZZE VOLUMI E SUPERFICI	16
ART.21 – MANTO DI COPERTURA	17
ART.22 – CANNE FUMARIE, COMIGNOLI, TORRINI ESALATORI	17
ART.23 – GRONDE	17
ART.24 – AGGETTI	17
ART.25 – MURATURE	18
ART.26 – INTONACI	18
ART.27 – TINTEGGIATURE E COLORITURE	18
ART.28 – ELEMENTI DECORATIVI	19

ART.29 – ELEMENTI FINITURTA FACCIATE	19
ART.30 – APERTURE	19
ART.31 – INFISSI: FINESTRE, PORTE, PORTONI.....	20
ART.32 – PORTALI.....	20
ART.33 – SERRANDE.....	21
ART.34 – SPAZI ESTERNI	21
ART.35 – IMPIANTI.....	22
ART.36 – ELEMENTI ACCESSORI	22
ART.37 – PERTINENZE	23
ART.38 – EDIFICI COMMERCIALI	23
ART.39 – PARCHEGGI.....	24
ART.40 – DEROGHE	24
PARTE V - NORME TRANSITORIE	25
PARTE VI - NORME FINALI	25

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

Il PUC individua, in ambito urbano, i centri di antica e prima formazione che costituiscono i primi nuclei degli insediamenti. Il PUC, nella tavola 16, assume quale delimitazione del centro di antica e prima formazione la perimetrazione ridefinita nell'ambito dell'atto ricognitivo di verifica del perimetro del Centro di antica e prima formazione approvato dalla RAS con Determinazione n.1437/DG del 10/12/2007 della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia dell'assessorato Regionale degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica, effettuata ai sensi dell'art. 52 comma 2 delle NTA del PPR.

IL PUC ricomprende questo ambito urbano nella zona A2 tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale riconducibili ai dettati del comma 5 dell'art. 52 delle NTA del PPR (coerentemente con le disposizioni delle linee guida per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al PPR), e nella zona urbanistica B*.

ART. 1 – FINALITA'

Il Piano particolareggiato, in conformità agli indirizzi del PPR persegue le seguenti finalità:

- riqualificare e recuperare i tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico. Tali interventi oltre ai corpi di fabbrica storico-tradizionali devono riguardare anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da conservare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade, piazze;
- nei casi in cui l'assetto urbano, l'impianto fondiario, i tessuti degli isolati, nonché i caratteri tipologici e costruttivi risultano profondamente alterati e non riconoscibili, prevedere misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, espresse anche mediante abachi, rivolte a favorire la conservazione degli elementi identitari superstiti. In particolare, per le unità edilizie ed i tessuti sostituiti in tempi recenti, dovranno prevedersi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze;
- mantenere i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscano testimonianza storica e culturale.

ART.2 – CONTENUTI

Il Piano Particolareggiato contiene l'analisi delle caratteristiche storico-culturali e insediative dell'impianto urbano originario del comune di Musei nelle loro reciproche interrelazioni; in particolare vengono analizzate due entità di riferimento, l'unità edilizia come elemento dell'isolato e i profili degli isolati come ambiti di relazione urbana.

Il Piano Particolareggiato inoltre detta indirizzi e prescrizioni per la conservazione e il mantenimento degli aspetti e dei caratteri architettonici ed urbani del nucleo originario dell'abitato di Musei e individua le azioni necessarie al fine di orientare, conformemente agli indirizzi del PPR, la sua rivitalizzazione e riuso salvaguardandone le peculiarità.

Indica il quadro delle azioni strategiche da attuare e dei relativi strumenti da utilizzare per il perseguimento dei fini di tutela e sviluppo compatibile.

ART.3 – PRINCIPI

Il Piano particolareggiato assume a base della pianificazione i seguenti principi:

- la conservazione delle originarie funzioni delle unità edilizie;
- l'inserimento di funzioni compatibili, legate a quella residenziale, utili alla rivitalizzazione dell'ambito urbano;
- la tutela e la conservazione delle cellule edilizie originarie e del carattere sobrio e lineare dell'architettura tradizionale;
- l'utilizzo di materiali locali e naturali;
- la tutela e il recupero delle relazioni tra unità edilizia e pertinenza.

ART. 4 – EFFICACIA E AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme hanno valore su tutto l'ambito urbano come indicato nella Tav.1 " *Individuazione dell'area di pianificazione attuativa*".

Qualsiasi intervento che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie è subordinato alla disciplina delle presenti Norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali per quanto non in contrasto con le presenti Norme.

Fanno parte integrante del Piano Particolareggiato, oltre alle presenti Norme, le planimetrie e i documenti allegati.

PARTE II – CATEGORIE D'INTERVENTO

Ai termini del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla L. 164/2014, di seguito si richiama la definizione degli interventi edilizi

ART.5 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

Rientrano nella categoria le seguenti opere:

- pulizia esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti; rifacimento parziale dei rivestimenti esterni senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci esterni;
- pulizia, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
- manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda ed impermeabilizzazione dei tetti piani);
- riparazione e sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di soffitti non portanti;
- manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti tecnici (idraulico, sanitario, elettrico, di riscaldamento) che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

ART.6 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

Sono quindi opere di manutenzione straordinaria:

- il rinnovamento o la sostituzione di elementi strutturali dell'edificio (pilastri, solai, mensole, balconi, tratti di muri, ecc.);
- il rifacimento della copertura, compresa l'orditura grossa, e la sostituzione del solaio;
- il rifacimento totale di intonaci esterni, rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne anche con modificazione di materiali e tinte;

- gli interventi di adeguamento igienico tecnologico e funzionale comprendenti, se necessarie, modifiche interne ed eventuali (solo se indispensabili) volumi tecnici esterni;
- per gli edifici artigianali: le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento delle superfici utili e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione;
- le nuove aperture esterne coerenti tipologicamente.

ART.7 – INTERVENTI DI RESTAURO CONSERVATIVO

Prevede la conservazione integrale dell'edificio nella sua articolazione degli spazi distributivi e degli elementi architettonici, strutturali e/o decorativi interni ed esterni. Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei caratteri storici e degli elementi formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, compatibilmente con i caratteri storici e documentali, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

ART.8 – INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

Prevede la conservazione integrale delle sole parti che rivestono interesse architettonico, storico-artistico. Per le parti rimanenti sono consentiti adeguamenti, anche strutturali, ma con vincolo di conservazione dell'assetto volumetrico già definito e con eventuali e limitate dotazioni di elementi accessori e impianti per l'adeguamento alle destinazioni d'uso previste in progetto e compatibili con quelle originarie e della zona omogenea interessata.

ART.9 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono le opere rivolte a trasformare l'edificio mediante una serie di interventi che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi tendenti a migliorare le condizioni igieniche, statiche, d'uso e per conferire compiutezza organica formale, comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

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

In particolare sono opere di ristrutturazione edilizia:

- la ristrutturazione dell'edificio nel suo complesso che può comportare anche la modifica degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio;
- i cambiamenti sostanziali degli aspetti architettonici e tipologici generali dell'edificio e soprattutto delle parti esterne;
- la realizzazione, se prevista per la singola unità edilizia, di opere di ampliamento (in sopraelevazione o in superficie coperta) per le parti, le dimensioni e le caratteristiche indicate negli elaborati grafici di progetto.

ART.10 – INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

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

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

Questi interventi sono previsti nei lotti individuati dal Piano Particolareggiato. La densità e gli indici di edificazione sono prescritti nelle presenti Norme.

ART.11 – VARIAZIONI DELLA DESTINAZIONE D'USO

L'intervento consiste nelle modifiche (comportanti o meno opere edilizie) di uso o di funzione dell'area o dell'edificio o di parti di esso. Sono considerate variazioni della destinazione d'uso le modifiche fra le seguenti categorie:

- residenza e servizi strettamente connessi;

- attività produttive di carattere artigianale compatibili con la funzione residenziale;
- attività commerciali;
- artigianato di servizio alla persona;
- attività direzionali (compresi gli uffici e le banche) ed amministrativa in generale;
- attività ricettive;
- attività ricreative e sportive, culturali, politiche e sociali;
- magazzini e depositi;
- attività assistenziali, sanitarie e religiose;
- servizi pubblici di interesse generale.

Le definizioni di cui sopra prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro ai sensi dell'art. 29 comma 3 del D. Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.

PARTE III – INTERVENTI CONSENTITI

ART.12– CLASSIFICAZIONE DELLE UNITA' EDILIZIE IN FUNZIONE DEL RAPPORTO CONSERVAZIONE/TRASFORMAZIONE

Nell'ambito del centro di antica formazione sono presenti edifici che mostrano sostanziali caratteri di integrità formale, costruttiva e materica ed edifici profondamente manomessi o esito di integrali sostituzioni edilizie, che rappresentano la maggior parte dei casi.

Il Piano Particolareggiato, alla Tav.8 – “*Stato di conservazione dei caratteri originari. Integrità e manomissione*”, individua le unità edilizie che hanno mantenuto i tratti distintivi originari, quelle che hanno subito modifiche parziali e quelle che invece sono state sostituite in tempi recenti, distinguendoli in *conservati, parzialmente conservati, manomessi o di sostituzione*.

Nel primo caso conservano caratteri di integrità di elementi costruttivi e dei materiali, pur presentando a diverso grado fenomeni di degrado materico e talvolta strutturale. Nel secondo caso, pur caratterizzati da sostanziale integrità, presentano alterazioni negli elementi costruttivi, accostamento di elementi o materiali non coerenti, introduzione di finiture improprie. Infine nel terzo caso rappresentano l'esito di operazioni radicali o parziali di demolizione e sostituzione, anche attraverso l'occupazione di sedimi contigui di più edifici, di giustapposizione di corpi secondo logiche non coerenti con i caratteri insediativi storici.

In virtù di tale analisi vengono individuate le tipologie di intervento consentite nei diversi casi e indicate nelle schede ciascuna unità.

Il centro di antica e prima formazione comprende le sottozone A2, e le sottozone B1*, come da indirizzi delle linee guida per l'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR:

- SOTTOZONA A2 - tessuti alterati o non riconoscibili a livello edilizio o infrastrutturale riconducibili ai dettati del comma 5 dell'art. 52 delle N.T.A. del PPR.
- SOTTOZONE B1* - tessuti alterati o non riconoscibili a livello edilizio o infrastrutturale riconducibili ai dettati del comma 5 dell'art. 52 delle N.T.A. del PPR, finora ricompresi nella zona B di completamento e pertanto soggetti a significative operazioni di sostituzione o alterazione dell'edificato originario
-

ART.13– INTERVENTI SOTTOZONA A2

Gli interventi esplicitati nelle schede delle singole unità assumeranno i seguenti parametri

<i>Indice fondiario massimo:</i>	<i>3,00 mc/mq</i>
<i>Rapporto di copertura</i>	<i>0,50 mq/mq</i>
<i>Altezza massima</i>	<i>7,50 ml</i>
<i>Piani fuori terra</i>	<i>2</i>
<i>Altezza minima vani residenziali</i>	<i>2,70 ml</i>
<i>Altezza minima vani non residenziali</i>	<i>2,40 ml</i>

Gli interventi devono essere finalizzati alla sostanziale permanenza delle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e delle relative aree pertinenziali, se d'interesse

storico, o alla modificazione nel senso di un più corretto inserimento nel contesto urbano storico nel caso degli edifici manomessi.

Nello specifico, con riferimento alla Tav. 8 del PP:

Edifici conservati: gli interventi sui tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione e al recupero, mediante:

- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria,
 - restauro e risanamento conservativo
- secondo le specifiche prescrizioni contenute nella scheda di ciascuna unità edilizia

Gli interventi di riqualificazione e recupero devono riguardare anche le recinzioni, gli elementi connessi agli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, che devono essere conservati e salvaguardati nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade, piazze.

Edifici manomessi: sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia conformemente alle NTA e all'abaco e ampliamento nei casi in cui non si è raggiunto l'indice previsto dalle presenti norme, l'eliminazione degli elementi non coerenti presenti secondo le specifiche prescrizioni contenute nella scheda di ciascuna unità edilizia.

Edifici di sostituzione: sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia conformemente alle NTA e all'abaco e ampliamento volti a far conseguire all'edificio una coerenza formale e costruttiva con il contesto storico urbano in cui è inserito, eventualmente anche attraverso la sostituzione di parti non coerenti con questo, e riassegnare all'unità edilizia riguardo alla densità, ai rapporti di pieni e vuoti, alle altezze, agli allineamenti ed agli affacci caratteri di coerenza e continuità rispetto allo specifico contesto urbano di appartenenza ed ai suoi caratteri formali e costruttivi storici e tradizionali.

Lotti ineditati: in caso di lotti liberi a seguito di demolizione di edifici preesistenti o in cui sono presenti ruderi per cui risulta impossibile il recupero, sono consentiti esclusivamente interventi di restauro sulla base di uno studio che attesti la consistenza e le caratteristiche originarie dell'edificio. Sono eventualmente consentiti anche incrementi di volume rispetto alla situazione originaria, se necessari a garantire la funzionalità minima e un coerente inserimento rispetto al contesto interessato.

Nel caso in cui non si abbia testimonianza di preesistenti edificazioni è consentita la nuova edificazione conformemente alle presenti norme e alle indicazioni dell'abaco.

La destinazione d'uso principale degli immobili è quella residenziale, tuttavia, come previsto dall'art.52, comma 7 dell'NTA del PPR, al fine di favorire ed incentivare il riuso e la vitalità dell'ambito urbano, è previsto l'insediamento di servizi connessi alla residenza quali piccole attività commerciali e artigianali compatibili con la residenza, pubblici esercizi, uffici, studi privati, associazioni attività assimilabili nonché attività di ospitalità alberghiera e simili (b&b, albergo diffuso) di qualità.

ART.14– INTERVENTI SOTTOZONA B1*

La zona B1* è caratterizzata da un più significativo degrado e dalla perdita dei caratteri identitari originari, pur permanendo significativi esempi di edificato tradizionale e una sostanziale corrispondenza del dato insediativo con la struttura originaria del centro storico urbano.

Gli interventi consentiti sono definiti dal piano particolareggiato adeguato al PPR il quale assumerà i seguenti parametri

<i>Indice fondiario massimo:</i>	<i>3,00 mc/mq</i>
<i>Rapporto di copertura</i>	<i>0,50 mq/mq</i>
<i>Altezza massima</i>	<i>7,50 ml</i>
<i>Piani fuori terra</i>	<i>2</i>
<i>Altezza minima vani residenziali</i>	<i>2,70 ml</i>
<i>Altezza minima vani non residenziali</i>	<i>2,40 ml</i>

Gli interventi devono essere finalizzati alla sostanziale permanenza delle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e delle relative aree pertinenziali, se d'interesse storico, o alla modificazione nel senso di un più corretto inserimento nel contesto urbano storico nel caso degli edifici manomessi.

Nello specifico, con riferimento alla Tav. 8 del PP:

Edifici conservati: gli interventi sui tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione e al recupero, mediante:

- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria,
 - restauro e risanamento conservativo
- secondo le specifiche prescrizioni contenute nella scheda di ciascuna unità edilizia

Gli interventi di riqualificazione e recupero devono riguardare anche le recinzioni, gli elementi connessi agli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, che devono essere conservati e salvaguardati nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade, piazze.

Edifici manomessi: sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia conformemente alle NTA e all'abaco e ampliamento nei casi in cui non si è raggiunto l'indice previsto dalle presenti norme, l'eliminazione degli elementi non coerenti presenti secondo le specifiche prescrizioni contenute nella scheda di ciascuna unità edilizia.

Edifici di sostituzione: sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia conformemente alle NTA e all'abaco e ampliamento volti a far conseguire all'edificio una coerenza formale e costruttiva con il contesto storico urbano in cui è inserito, eventualmente anche attraverso la sostituzione di parti non coerenti con questo, e riassegnare all'unità edilizia riguardo alla densità, ai rapporti di pieni e vuoti, alle altezze, agli allineamenti ed agli affacci caratteri di coerenza e continuità rispetto allo specifico contesto urbano di appartenenza ed ai suoi caratteri formali e costruttivi storici e tradizionali.

Lotti ineditati: in caso di lotti liberi a seguito di demolizione di edifici preesistenti o in cui sono presenti ruderi per cui risulta impossibile il recupero, sono consentiti esclusivamente interventi di restauro sulla base di uno studio che attesti la consistenza e

le caratteristiche originarie dell'edificio. Sono eventualmente consentiti anche incrementi di volume rispetto alla situazione originaria, se necessari a garantirne la funzionalità minima e un coerente inserimento rispetto al contesto interessato.

Nel caso in cui non si abbia testimonianza di preesistenti edificazioni è consentita la nuova edificazione conformemente alle presenti norme e alle indicazioni dell'abaco.

La destinazione d'uso principale degli immobili è quella residenziale, tuttavia, come previsto dall'art.52, comma 7 dell NTA del PPR, al fine di favorire ed incentivare il riuso e la vitalità dell'ambito urbano, è previsto l'insediamento di servizi connessi alla residenza quali piccole attività commerciali e artigianali compatibili con la residenza, pubblici esercizi, uffici, studi privati, associazioni attività assimilabili nonché attività di ospitalità alberghiera e simili (b&b, albergo diffuso) di qualità.

PARTE IV – MODALITA' D'INTERVENTO

ART.15 – UNITA' MINIME E DATI DI RIFERIMENTO

La Tav.4 – *“Rilievo dello stato attuale. Planimetria”* individua le unità minime di intervento cui fanno riferimento le schede ed alle quali devono rifarsi i progetti.

I dati riportati nelle schede delle singole unità riguardanti superfici dei lotti, volumetrie e superfici coperte dovranno essere verificati prima della presentazione del progetto ed in caso di discordanza si farà riferimento alla situazione reale.

Le indicazioni di intervento contenute nelle schede delle singole unità sono vincolanti ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo.

Le proposte progettuali sono invece indicative e non vincolanti.

ART.16 – FUSIONE DI PIU' UNITA'

E' consentito l'accorpamento di più unità al fine di garantire una migliore fruibilità e un utilizzo maggiormente consono alle esigenze attuali degli edifici esistenti.

Negli edifici che hanno conservato i caratteri dell'architettura tradizionale, per i quali è prevista la conservazione e/o il restauro, l'accorpamento non può comportare demolizioni, modifiche o trasformazioni incongrue rispetto all'impianto originario e deve essere salvaguardata l'individualità tipologica delle singole unità di origine.

Le forme, i materiali, le soluzioni architettoniche devono essere coerenti con quelle individuate nell'abaco.

ART.17 – FRAZIONAMENTO DI PIU' UNITA'

Il frazionamento di un'unità originaria in due distinte unità è consentita ad esclusione dei casi in cui nelle singole schede siano previsti interventi di restauro e risanamento conservativo.

Negli edifici che hanno conservato i caratteri dell'architettura tradizionale devono essere mantenuti inalterati i prospetti sulla pubblica via e non è consentita l'installazione di ascensori o la realizzazione di vani scala o altri sistemi di collegamento esternamente al volume.

Negli edifici sottoposti a interventi di salvaguardia e conservazione, l'impianto edilizio originario e le scatole murarie esistenti non possono essere alterati.

Riguardo agli edifici soggetti alla tutela prevista dal D. Lgs. n. 42/2004, ad altre Leggi di carattere generale o ad eventuali prescrizioni puntuali di Organi competenti, tali dettami prevalgono rispetto ai vincoli di tutela proposti dagli strumenti urbanistici comunali.

ART.18 – CONTENUTI DEI PROGETTI

I progetti relativi agli interventi edilizi dovranno comprendere i seguenti elaborati:

- estratto della Tav.2 *“Individuazione delle unità urbane: isolati”* del Piano Particolareggiato in scala 1:200 indicante l'unità interessata dall'intervento;

- estratto della planimetria catastale del lotto interessato dall'intervento e dell'area contestuale;
- piante, prospetti e sezioni quotate dello stato di fatto, in scala 1:50, contenenti un'individuazione chiara degli elementi edilizi costitutivi e dei relativi materiali, il tipo e l'ubicazione degli impianti con i relativi allacci esterni, le destinazioni d'uso.
- piante, prospetti e sezioni quotate dello stato di progetto, in scala 1:50, con estensione delle indicazioni grafiche ad un contorno significativo dell'intervento nell'isolato;
- Tavola in scala 1:100 in cui sono riportati i dati tecnici dell'intervento (sup. lotto, sup. coperta, volumetria...);
- elaborati grafici in scala 1:100 indicativo dei materiali, delle tecniche costruttive, degli schemi degli impianti con i relativi allacci esterni, delle nuove destinazioni d'uso, delle sistemazioni delle aree non edificate, le recinzioni e quant'altro necessario per una chiara comprensione della propria proposta progettuale, per situazioni edilizie non complesse;
- per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, particolari costruttivi di tutti gli elementi architettonici principali delle facciate, in scala 1:10 /1:20;
- documentazione completa, quando necessaria, per la richiesta di Nulla osta Paesaggistico agli Uffici competenti per territorio, ex art. n. 146 D. Lg 42/2004.
- relazione tecnica in cui viene descritto lo stato di fatto, con valutazione degli aspetti di degrado se necessario documentati da una idonea e specifica documentazione fotografica di dettaglio;
- adeguata documentazione fotografica a colori dei prospetti esterni, della copertura, di eventuali particolari architettonici o costruttivi presenti nella struttura;
- Ogni altro elaborato grafico e/o relazionale atto a dimostrare la conformità alla normativa vigente in materia

ART.19 – ALLINEAMENTI E DISTANZE DAI CONFINI

Le nuove costruzioni, edificate all'interno di lotti liberi, ove consentito dalla scheda dell'unità edilizia, devono mantenere l'allineamento a filo con gli edifici preesistenti.

Qualora non previsto diversamente nelle schede tecniche per unità edilizia, tra i corpi edilizi di nuova edificazione, dovranno sempre essere rispettate le distanze previste dal Codice Civile.

ART.20 – ALTEZZE VOLUMI E SUPERFICI

Quando è possibile reperire sufficiente documentazione attestante lo stato di fatto originario del fabbricato preesistente, in caso di ricostruzione, è consentito il mantenimento di tale cubatura e superficie coperta, nel completo rispetto della sagoma originaria.

Le altezze, i volumi e le superfici sono normate dalle tabelle delle singole zone del Piano Particolareggiato.

ART.21 – MANTO DI COPERTURA

Negli edifici che hanno conservato i caratteri dell'architettura tradizionale il manto di copertura dovrà essere conservato, in caso di rifacimento si prevede il recupero e il riutilizzo dei coppi esistenti, ove questi non fossero sufficienti verranno integrati con elementi antichi del tutto simili agli originali.

E' sempre consentito il rifacimento delle coperture realizzate con materiali non coerenti con la tradizione. Il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi laterizi di tipo sardo disposti secondo la tecnica tradizionale a filari concavi e convessi alternati.

E' sempre consentita la copertura a tetto di coperture piane senza aumento di volume utile. La pendenza massima per le coperture non potrà comunque eccedere il 35% e dovrà essere misurata a partire dall'imposta di gronda.

Il posizionamento di lucernai nel manto di copertura deve essere limitato all'esigenza di illuminare vani ciechi esistenti senza che questo ne giustifichi un uso eccessivo. I lucernai non possono essere collocati nella falda prospiciente la pubblica via e comunque non devono essere visibili da spazi pubblici. I lucernai saranno sempre del tipo a filo falda con dimensioni massime di 70x100 cm.

ART.22 – CANNE FUMARIE, COMIGNOLI, TORRINI ESALATORI

I comignoli realizzati con tecniche e materiali tradizionali quali quelli in cotto e laterizio intonacato a calce devono essere conservati.

Dovranno essere eliminati gli elementi incongrui e realizzati con forme e finiture di tipo tradizionale e non possono essere collocati sui prospetti prospicienti spazi pubblici.

Sono consentite soluzioni esterne sui prospetti interni purché inserite in modo coerente in un progetto generale della facciata e/o delle coperture.

ART.23 – GRONDE

Negli edifici che hanno conservato i caratteri dell'architettura tradizionale, per le gronde originarie conservate è sempre previsto il restauro, sia di quelle realizzate in materiale lapideo che quelle modanate in intonaco. Le porzioni mancanti possono essere sostituite con l'utilizzo delle stesse forme e materiali.

Nei casi in cui non si conservano tracce del sistema originario, il nuovo sistema dovrà essere realizzato secondo le tecniche e i caratteri tipologici tradizionali (tegole in aggetto, canale interno e muretto d'attico su cornice modanata) in relazione alla tipologia dell'edificio.

Per gli edifici che non hanno conservato i caratteri dell'architettura tradizionale, i canali di gronda e i discendenti dovranno essere realizzati esclusivamente in rame. Non è in alcun caso consentito l'utilizzo di altri materiali. La sezione dovrà essere circolare.

ART.24 – AGGETTI

Gli aggetti esistenti devono essere conservati. Negli edifici che hanno conservato i caratteri tradizionali non è consentito l'inserimento di aggetti di nuova realizzazione.

E' sempre consentita la demolizione, con o senza ricostruzione, degli aggetti dei balconi esistenti qualora risultino difformi dai caratteri architettonici tradizionali ed in contrasto con il carattere tipologico dell'edificio.

In caso di ricostruzione o ricomposizione di aggetti esistenti si deve far riferimento ai caratteri architettonici tradizionali e alle indicazioni contenute nell'abaco; potranno avere una profondità massima di 50 cm dal filo della facciata ed una lunghezza massima di 150 cm e dovranno essere collocati in asse con la relativa apertura finestrata.

Le mensole dovranno essere in materiale lapideo e i parapetti in ferro battuto con disegni che si rifanno a quelli presenti nei parapetti tradizionali riportati nell'abaco.

ART.25 – MURATURE

I paramenti murari originari, lapidei o in mattoni di terra cruda, dovranno essere conservati e le necessarie integrazioni di porzioni mancanti o deteriorate dovranno essere effettuate con gli stessi materiali e la medesima tecnica costruttiva.

Le porzioni di muratura originali non compromesse vanno conservate e mantenute con il loro trattamento originario.

Le porzioni di muratura realizzate con tipologie differenti da quella tradizionale non possono in nessun caso essere lasciati faccia a vista.

Le murature di nuove costruzioni con finitura faccia a vista dovranno essere realizzate secondo la tecnica costruttiva tradizionale e con materiali tradizionali.

ART.26 – INTONACI

Negli edifici realizzati con tecniche costruttive e materiali tradizionali è consentito esclusivamente l'utilizzo di intonaci di calce (ed eventualmente sulle murature in terra cruda di argilla), anche pigmentati stesi a frattazzo; questi ultimi costituiscono direttamente strato di finitura senza che siano necessarie tinteggiature successive.

Le murature originariamente intonacate, devono sempre essere rivestite con intonaco e questo deve rispettare la tipologia tradizionale.

Le murature che non presentano caratteri costruttivi di pregio e le nuove murature realizzate con materiali e/o tecniche costruttive non tradizionali devono sempre essere rivestite con intonaco e questo deve rispettare la tipologia tradizionale.

Ciascun prospetto deve presentare caratteri di finitura omogenei e completi siano essi ad intonaco o faccia a vista; non è consentita l'intonacatura parziale di pareti lasciando a vista, arbitrariamente, parti di muratura, cantoni, blocchi, etc.

Non è consentita la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici, non traspiranti o comunque atipici e l'uso di rivestimenti e placcaggi di nessun genere.

ART.27 – TINTEGGIATURE E COLORITURE

In generale le tinteggiature dovranno essere eseguite con tecniche compatibili con l'intonaco sottostante.

Le tinteggiature da realizzarsi su un intonaco di tipo tradizionale dovranno essere a calce.

Gli interventi di tinteggiatura dovranno essere realizzati in maniera unitaria su tutti i prospetti dell'unità oggetto d'intervento in modo da sottolineare la percezione della stessa nei suoi caratteri formali e tipologici. E' fatta eccezione per elementi architettonici di rilievo che possono essere realizzati di colore differente.

Non è consentita la stesura di pitture lavabili e l'impiego di tecniche da stendere a spugna o a spatola.

I colori ammessi sono quelli indicati nell'abaco e nelle tavole dei profili e comunque devono appartenere alla gamma di colori delle terre.

ART.28 – ELEMENTI DECORATIVI

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

ART.29 – ELEMENTI FINITURTA FACCIATE

Gli elementi presenti in facciata realizzati in ferro battuto (grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, roste dei soprauce ed piccoli elementi di arredo come ferma imposte, anelli) che hanno conservato i caratteri originari devono essere mantenuti e restaurati.

In caso di degrado non superabile, la loro sostituzione deve avvenire con altri dello stesso materiale, stessa forma e colore.

E' sempre consentita la sostituzione di grate ringhiere, parapetti, cancelli e cancellate, roste dei soprauce incongrui realizzati successivamente con elementi in ferro battuto con tipologie e modelli che ricalchino quelli tradizionali e siano comunque improntati alla semplicità e alla sobrietà, evitando disegni e composizioni particolarmente elaborate e complesse.

In tutti gli interventi di restauro, sostituzione e nuova installazione dovrà essere fatto stretto riferimento all'abaco.

ART.30 – APERTURE

Negli edifici che hanno conservato i caratteri tradizionali, le aperture esistenti vanno conservate, sia per quanto riguarda la forma che le dimensioni, i decori ed ogni altro elemento peculiare, facendo espresso riferimento all'abaco.

Le aperture tradizionali che sono ingresso di corti, autorimesse o spazi carrabili devono essere salvaguardate.

È sempre possibile ripristinare le aperture originarie delle quali sia dimostrabile l'esatta conformazione e disposizione.

E' sempre consentito, in edifici che non hanno conservato i caratteri originari, rimodulare le aperture e variarne le dimensioni, l'allineamento e i materiali, al fine di inserirle in

maniera coerente nel prospetto secondo le indicazioni dell'abaco. Le nuove aperture rese necessarie da indispensabili esigenze devono essere realizzate sul prospetto interno.

Le nuove aperture devono essere realizzate conformemente all'abaco per forma, tipologia, dimensioni. La disposizione all'interno del prospetto dovrà ispirarsi ai caratteri di simmetria, allineamento ed uniformità tipici dell'edilizia tradizionale.

Per le aperture carrabili dovranno essere utilizzate le conformazioni di arco a tutto sesto o a sesto ribassato. L'apertura dovrà avere una larghezza massima di 3 m e l'altezza all'intradosso non dovrà superare i 3.50 m nel caso di arco a tutto sesto e i 3.00 m nel caso di arco a sesto ribassato;

ART.31 – INFISSI: FINESTRE, PORTE, PORTONI

Gli infissi originari (finestre, porte, portoni) comprensivi della ferramenta, ove possibile, devono essere mantenuti e restaurati; nel caso in cui il livello di degrado non consenta il recupero, i nuovi infissi dovranno essere uguali per forma, lavorazione, dimensioni, materiali e colori a quelli esistenti.

Non è in alcun caso consentito realizzare infissi in materiali diversi dal legno negli edifici sottoposti a restauro e risanamento conservativo o meritevoli di tutela e comunque riconducibili alle tipologie edilizie tradizionali.

È prevista in occasione di interventi di restauro e comunque sempre consentita la sostituzione degli infissi incongrui per foggia, colore e/o materiali con infissi di tipo tradizionale.

Gli infissi di nuova realizzazione gli infissi dovranno avere tutti il medesimo aspetto.

Non è consentita l'installazione di sistemi di oscuramento differenti dagli scurini interni quali avvolgibili, persiane, veneziane esterne.

Non è consentita l'installazione di doppi infissi collocati esternamente all'infisso originario, di vetri a specchio e di qualsiasi altra tipologia estranea alle tecniche costruttive tradizionali riportate nell'abaco.

Negli edifici di recente costruzione, è consentito realizzare infissi in materiali diversi dal legno, purché abbiano le stesse caratteristiche cromatiche, di finitura, di rugosità, materiche (simil-legno) del legno e rispettino la forma, le dimensioni ed i rapporti dei serramenti tradizionali in legno.

I portoncini in ferro dovranno avere una colorazione riconducibile a quella dei ferri battuti tradizionali.

Non è consentita la realizzazione o la posa in opera di oggetti a protezione dell'apertura d'ingresso.

ART.32 – PORTALI

I portali originari comprensivi della ferramenta, ove possibile, devono essere mantenuti e restaurati; nel caso in cui il livello di degrado non consenta il recupero, i nuovi infissi dovranno essere uguali per forma, lavorazione, dimensioni, materiali e colori a quelli esistenti.

Non è in alcun caso consentito realizzare infissi in materiali diversi dal legno negli edifici sottoposti a restauro e risanamento conservativo o meritevoli di tutela e comunque non riconducibili a meno di interventi radicali alle tipologie edilizie tradizionali.

E' prevista in occasione di interventi di restauro e comunque sempre consentita la sostituzione dei portali incongrui per foggia, colore e/o materiali e la loro sostituzione con infissi di tipo tradizionale.

Negli edifici di recente costruzione, è consentito realizzare cancelli in ferro battuto scorrevoli o a due battenti di forma semplice ed essenziale in conformità con la sobrietà dell'architettura tradizionale.

ART.33 – SERRANDE

Negli edifici che hanno mantenuto i caratteri originari non è consentita l'installazione di serrande di alcun tipo.

Negli edifici di recente edificazione è sempre consentita la sostituzione delle serrande in lamiera zincata preesistenti con portelloni in legno ovvero, quando lo spazio non lo consente con porte basculanti.

Non è consentito in nessun caso l'utilizzo di serrande in lamiera zincata o altro materiale e serrande avvolgibili .

ART.34 – SPAZI ESTERNI

Le murature di recinzione in terra cruda e in pietra di tipo tradizionale vanno conservate e recuperate e ricostruite nelle eventuali porzioni mancanti con i materiali e le tecniche costruttive preesistenti.

Non è consentito realizzare in esse nuove aperture o ampliare quelle esistenti ad eccezione delle parti in cui si riscontrano manomissioni identificate in maniera chiara, dovute ad interventi successivi realizzati con materiali e tecniche incongrue. In tali circostanze dovrà essere ripristinata la continuità della tessitura muraria tramite l'utilizzo di materiale lapideo secondo la stessa tecnica della parte originaria; anche l'apertura e l'infisso dovranno avere forma, dimensioni e materiali di tipo tradizionale.

Negli edifici che non conservano caratteri tradizionali o di nuova realizzazione, le recinzioni dovranno avere un' altezza compresa tra 1,80 e 2,00 m e potranno essere completamente in muratura o parte in muratura e parte in ferro.

Le murature realizzate secondo le tecniche tradizionali possono avere finitura superficiale faccia a vista o raso pietra se la muratura è interamente costituita da materiale lapideo.

Le murature realizzate secondo le tecniche non tradizionali dovranno essere intonacate e tinteggiate in modo omogeneo alla facciata.

E' consentita la realizzazione di nuove aperture o ampliare quelle esistenti in murature di recinzione non tradizionali quando non siano presenti altre aperture. Tali aperture potranno avere una larghezza massima di 3.00 m quando utilizzate come passaggi di tipo carraio e di 1.00 m quando utilizzate come semplici passaggi pedonali.

ART.35 – IMPIANTI

I cavi di qualsiasi genere devono essere collocati preferibilmente in maniera occultata alla vista.

E' possibile farli scorrere dietro i canali di gronda e lungo i discendenti. Nei casi in cui è presente una fascia marcapiano i cavi possano correre a vista nella parte superiore della modanatura e pitturati dello stesso colore della fascia.

E' consentita la collocazione sottotraccia dei cavi.

I contatori che devono essere collocati in facciata devono essere situati in una apposita nicchia dotata di chiusura, a filo di facciata. Tale chiusura se in ferro o ghisa potrà conservare il colore naturale o essere tinteggiata del colore della facciata, se in materiale plastico dovrà essere necessariamente tinteggiata del colore della facciata.

Non è consentita l'installazione di antenne televisive in corrispondenza delle facciate prospicienti la pubblica via. E' consentita l'installazione negli ambiti di pertinenza privati o nelle falde interne di copertura purché non visibili dalla pubblica via.

Nei casi di edifici plurifamiliari è preferibile l'installazione di un unico impianto di ricezione.

Gli impianti solari termici possono essere installati solamente se completamente integrati nella copertura (tegole fotovoltaiche). In caso di copertura piana, la medesima tipologia d'impianto può essere installata nell'abbaino.

Non è in nessun caso consentita l'installazione di accumulatori, boiler, serbatoi, volumi tecnici, ecc., su qualunque tipo di copertura.

Non è consentita l'installazione di sistemi di condizionamento e/o caldaie a gas in corrispondenza delle facciate prospicienti la pubblica via. E' consentita l'installazione negli ambiti di pertinenza privati o nelle falde interne di copertura purché non visibili dalla pubblica via.

L'installazione di impianti sulle falde esterne degli edifici è consentita quando non vi è alcun'altra possibilità di installazione.

Ogni richiesta di installazione di impianti di natura tecnologica è subordinata alla verifica di compatibilità paesaggistica da parte dell'organo o del soggetto competente.

ART.36 – ELEMENTI ACCESSORI

Negli edifici per i quali si prevede la conservazione gli elementi accessori possono essere collocati in rilievo, in maniera ordinata.

L'installazione di campanelli, citofoni e videocitofoni è consentita in prossimità dell'ingresso, a filo parete, senza occultare o alterare elementi architettonici tipici; in caso di presenza di più unità immobiliari gli stessi devono trovare collocazione in un unico impianto omogeneo. Il materiale indicato è l'ottone.

L'installazione delle cassette postali è consentita in prossimità dell'ingresso, a filo parete, senza occultare o alterare elementi architettonici tipici; in caso di presenza di più unità immobiliari gli stessi devono trovare collocazione possibilmente nell'atrio d'ingresso o comunque in un unico impianto omogeneo. La colorazione delle cassette postali deve essere in sintonia con il colore della facciata e la forma deve essere semplice.

ART.37 – PERTINENZE

I locali di pertinenza delle abitazioni che hanno conservato i caratteri tradizionali vanno conservati e recuperati.

È consentito riorganizzare i corpi accessori esistenti, qualora specificatamente previsto dalle indicazioni progettuali per le singole unità edilizie.

E' sempre consentita, anche se non esplicitamente previsto nelle schede per unità edilizia, la demolizione senza ricostruzione dei corpi edilizi realizzati con materiali e tecniche costruttive incongruenti rispetto alla tradizione.

ART.38 – EDIFICI COMMERCIALI

Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale

L'insieme degli elementi accessori legati allo svolgimento e pubblicizzazione delle attività presenti, quali targhe, insegne, tende, espositori e distributori, devono essere improntati a caratteri di semplicità e funzionalità in sintonia con il contesto, come meglio specificato di seguito

Nel caso di più attività che si affacciano su piazze o slarghi è necessario un intervento coordinato teso a creare sintonia ed omogeneità di tali elementi.

Insegne

E' consentita l'installazione di insegne collocate nella parte superiore delle aperture dei locali commerciali. Tali insegne non potranno sporgere oltre 10 cm dal filo della parete, avere un'altezza max di 40 cm e larghezza non superiore a quella dell'apertura che sovrastano.

Non devono creare interferenza con elementi decorativi presenti in facciata e devono avere un carattere sobrio ed essenziale in sintonia con i caratteri dell'edificio.

Non è consentita l'installazione di insegne a bandiera o di qualsiasi tipologia differente da quella indicata.

Non sono consentite le insegne adesive sugli infissi di facciata e le scritte su intonaco mediante pittura murale.

Non è consentita l'installazione di insegne luminose intermittenti e a variazioni di colore.

E' consentita la collocazione di targhe, di ridotte dimensioni in materiali non plastici, preferibilmente in materiale lapideo, vetro o ottone.

Tende frangisole

E' consentita l'installazione di tende, ad uso esclusivo delle attività commerciali collocate al piano terra delle unità.

Non è consentita l'installazione di tende ai piani superiori adibiti a residenza.

Le dimensioni delle tende dovranno essere tali da poter essere inserite all'interno dell'apertura dell'esercizio, potranno avere una profondità massima di 1,50 m dal filo della facciata e la parte più bassa dovrà essere avere una distanza dal suolo pari a 2 m e comunque tali da non nascondere gli elementi architettonici.

La tipologia potrà essere esclusivamente a braccio estensibile, le colorazioni in armonia con la facciata.

In caso di esercizi facenti parte di un'unica unità, o con affaccio su piazze pubbliche, la tipologia di tende dovrà essere uniforme per forma e colore, altezza dal suolo e materiale, previo accordo tra i titolari.

Contenitori espositivi e distributivi

Non è consentita l'installazione sulla facciata degli edifici di bacheche espositive, vetrine di alcun genere ad eccezione di quelle di farmacie ed ambulatori, apparecchi per la vendita di sigarette, bancomat

E' sempre consentita e in caso di interventi in facciata obbligatoria, la rimozione di tutti i contenitori e le vetrinette esistenti.

ART.39 – PARCHEGGI

I parcheggi devono essere preferibilmente localizzati in all'interno dei lotti.

Negli edifici che hanno conservato caratteri dell'architettura tradizionale non è consentita la realizzazione di aperture ex novo o l'alterazione di quelle esistenti al fine di creare accessi carrai.

Negli edifici di recente realizzazione è consentita l'apertura e/o la modifica degli accessi al fine di consentire il passaggio agli autoveicoli.

ART.40 – DEROGHE

Negli edifici che hanno mantenuto i caratteri originari dell'architettura tradizionale è consentito di mantenere le superfici finestrate e le altezze utili esistenti consentendone l'utilizzo con funzioni residenziali.

PARTE V - NORME TRANSITORIE

Le autorizzazioni rilasciate anteriormente all'adozione del piano particolareggiato sono valide fino alla scadenza prevista dalla normativa urbanistica.

Dalla data di adozione del Piano Particolareggiato vengono applicate le misure di salvaguardia.

PARTE VI - NORME FINALI

Tali norme costituiscono integrazione e specificazione di quanto stabilito da P.U.C. negli ambiti stabiliti e, dove in contrasto, prevalgono su di esse.

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

Tutti gli interventi di ampliamento volumetrico e altimetrico dovranno essere valutati in relazione ad eventuali interferenze con i campi visivi aperti verso i manufatti esistenti di valenza storico-monumentale-paesaggistico-identitaria. Nell'ipotesi di concrete interferenze, il progetto dovrà essere trasmesso e valutato dal Servizio tutela paesaggistica anche sulla base di una specifica documentazione grafica e fotografica che evidenzia tale condizione.