



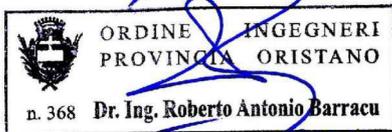
REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



COMUNE DI OLZAI

Provincia di NUORO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE



Allegato alla Determinazione n.118 del 28/01/2021 prot. n. 4308

PROGETTAZIONE

GRUPPO DI PROGETTAZIONE



Ing. Giovanni Antonio Mura
Integrazione prestazioni specialistiche

Ing. Roberto Barracu
Arch. Bruno Ferreira
Arch. Cinzia Frongia

Il Sindaco

Maria Maddalena Agus

Il Responsabile del procedimento

Geom. Mario BUTTU

Allegato A - Norme Tecniche di Attuazione integrate con prescrizioni del Servizio Tutela del Paesaggio

SCALA -

PROGETTO	RESPONSABILE	CODICE ELABORATO			
MT1114	C.Frongia	MT1114	D		A
A	Prima Emissione	Febbraio 2021	-	-	-
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

INDICE

Art. 1 – INDICAZIONI ED INDIRIZZI GENERALI	3
Art. 2 - CATEGORIE DI INTERVENTO	4
2.1) Manutenzione Ordinaria	4
2.2) Manutenzione Straordinaria	5
2.3) Ristrutturazione Edilizia	5
2.4) Restauro Scientifico	6
2.5) Restauro e Risanamento Conservativo	6
2.6) Demolizione e Ricostruzione	7
2.7) Nuova Edificazione	8
2.8) Variazioni della Destinazione d'Uso	8
Art. 3 – DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI	9
Art. 4 – MODALITÀ DI INTERVENTO	9
4.1) Disciplina generale degli interventi	9
4.2) Requisiti dei progetti	11
4.3) Allineamenti e Distanze dai confini	13
4.4) Altezze, Volumetrie e Superfici.	14
4.5) Requisiti degli ambienti interni	14
4.6) Distribuzione interna	15
4.7) Edifici difformi dall'architettura tradizionale	15
4.8) Coperture	14
4.8.1 Il manto di copertura	
4.8.2 Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori	
4.8.3 Mensole di gronda e cornici di gronda	
4.8.4 Canali di gronda e pluviali	
4.8.5 Aggetti	19
4.9) Finiture esterne	17
4.9.1 Paramenti murari	
4.9.2 Rivestimenti e placcaggi	
4.9.3 Intonaci	
4.9.4 Particolari architettonici	
4.9.5 Colori e tinteggiature	
4.10) Aperture	20
4.10.1 Aperture carrabili	
4.10.2 Elementi di finitura	
- Infissi e serramenti interni ed esterni	
a) finestre e porte finestre	
b) porte, portoni e vetrine	
c) portali	
d) serrande	
- Grate, Roste, Ferri battuti, Ringhiere, Cancelli	
4.11) Corti, cortili e recinzioni	28
4.12) Elementi accessori	29
4.13) Impianti tecnologici	29

4.14) Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale	30
Art. 5 – DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI SPAZI PUBBLICI NEL CENTRO MATRICE	33
5.1) Illuminazione pubblica	33
5.2) Aree destinate a verde pubblico	33
5.3) Nuovi percorsi pedonali e aree pavimentate	33
5.4) Materiali: sostenibilità e risparmio energetico	34
5.5) Trattamento dei materiali di scavo e demolizione	34
Art. 6 - DEROGHE	37
Art. 7 - NORME TRANSITORIE	38
Art. 8 - NORME FINALI	38

Art. 1 – INDICAZIONI ED INDIRIZZI GENERALI

Nella redazione dei progetti relativi agli interventi riguardanti edifici e spazi liberi presenti all'interno dell'area del Centro di antica e prima formazione del Comune di Olzai, ci si deve attenere alle Norme di seguito elencate.

Fanno parte delle Norme, come loro integrazione, gli abachi sugli elementi tipologici allegati.

Gli interventi edilizi sono inoltre disciplinati dai seguenti elaborati di progetto:

- *Planimetrie;*
- *Profili stradali;*
- *Prescrizioni contenute nelle Schede relative alle singole unità edilizie.*

Le Norme del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione sono prevalenti rispetto a quelle degli strumenti generali precedenti. Sono le linee guida da seguire per ogni intervento che si perpetua in ambito del centro di antica e prima formazione.

Per ogni unità edilizia, il Piano Particolareggiato stabilisce gli interventi ammessi e fornisce le indicazioni e gli indirizzi operativi per la realizzazione di quanto consentito, secondo modalità corrette e rispettose delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e costruttive tradizionali locali.

Qualora vi sia discordanza tra gli interventi indicati nelle schede, nelle planimetrie e nei profili prevale quanto indicato nelle schede.

Attraverso gli interventi previsti dal Piano viene incoraggiato il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente e il riuso degli edifici abbandonati per realizzare migliori e soddisfacenti condizioni di abitabilità secondo i valori del vivere civile. In particolare mirano a:

- risanare le situazioni di degrado;
- riqualificare il tessuto edilizio;
- conservare gli elementi architettonici e l'unità formale originaria degli edifici o, in alternativa, ricomporli secondo la tipologia originaria.

In merito alle destinazioni d'uso degli edifici, la residenza è quella privilegiata, ma sono ammesse anche le attrezzature urbane connesse con la residenza (bar, trattorie, bed and breakfast, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, attività commerciali, e attività assimilabili) e le attività artigianali purché non pericolose, nocive o moleste e comunque compatibili con la residenza.

Tutte le attrezzature urbane, di qualunque natura e genere, devono comunque uniformarsi alle norme ed alle prescrizioni del Piano Particolareggiato.

Art. 2 - CATEGORIE DI INTERVENTO

Le trasformazioni edilizie prescritte dal Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione vengono definite dalle presenti norme nel rispetto di quanto stabilito dal Testo Unico sull'Edilizia e dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

Gli interventi sono classificati secondo le seguenti categorie:

- a) *Manutenzione Ordinaria*
- b) *Manutenzione Straordinaria*
- c) *Ristrutturazione edilizia*
- d) *Restauro Scientifico*
- e) *Restauro e Risanamento Conservativo*
- f) *Demolizione e Ricostruzione*
- g) *Nuova Edificazione*
- h) *Variazione d'uso*

2.1) **Manutenzione Ordinaria**

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle opere di finitura e di quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile (fabbricato o unità abitativa o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali, ma si limitano a ripristinare o sostituire gli elementi danneggiati, usurati, o inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

Sono di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione che dipendono da vetustà, da caso fortuito (fulmini, allagamenti, grandine, ecc.) o da deterioramento prodotto dall'uso.

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.*

2.2) Manutenzione Straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelle opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità edilizie e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

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.*

2.3) Ristrutturazione Edilizia

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

Questi interventi comprendono: la sostituzione o il ripristino di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive dell'edificio.

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;*

- *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.*
-

2.4) Restauro Scientifico

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme coerente e sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione e la valorizzazione dei caratteri, rendendone possibile un uso adeguato alle caratteristiche intrinseche dell'edificio in analisi.

Questa tipologia di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè:
 - *il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;*
 - *il restauro o il ripristino degli ambienti interni;*
 - *la ricostruzione filologica o il ripristino di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;*
 - *la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo e organizzativo originale;*
 - *la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra i quali le corti, gli slarghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri e i loggiati;*
 - *la conservazione e il ripristino degli sporti di gronda in relazione alle caratteristiche esistenti;*
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - *murature portanti sia interne che esterne;*
 - *solai e volte; scale;*
 - *tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simile all'originale;*
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario e degli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico – sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

2.5) Restauro e Risanamento Conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare

l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenza dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono previsti i seguenti interventi:

- *la valorizzazione degli aspetti architettonici tradizionali mediante il restauro e il ripristino dei fronti esterni e interni;*
- *la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo e organizzativo originale;*
- *l'eliminazione delle superfetazioni e in genere delle parti incongrue rispetto all'impianto originario e degli ampliamenti del medesimo;*
- *il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali;*
- *l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico – sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;*
- *il recupero e il consolidamento delle scale tradizionali esistenti, ovvero il ripristino senza modificare la posizione del vano qualora palesemente non recuperabili;*
- *esclusivamente il riutilizzo dei materiali di recupero, e/o comunque materiali e tecniche costruttive tradizionali.*

2.6) Demolizione e Ricostruzione

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, e comunque in genere qualsiasi volume edilizio o superficie di piano esistenti, nonché opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo.

I fabbricati che vengono per qualsiasi motivo demoliti, anche per cause naturali, potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme del presente Piano Particolareggiato. E' comunque prescritta la fedele ricostruzione dei fabbricati tradizionali qualora ne sia dimostrata l'impossibilità del recupero.

Gli interventi di ricostruzione, nel caso di demolizione per cause naturali di edifici tradizionali, consistono nel rifacimento totale o parziale del fabbricato nel rispetto dei caratteri generali, di impianto, superficiali e volumetrici di quello preesistente e prevedono l'utilizzo dei materiali di recupero (quando possibile) o comunque di materiali e tecniche tradizionali.

Nelle ricostruzioni di parti di edifici tradizionali irrecuperabili, demoliti da tempo (es. rustici di pertinenza) o crollati, è richiesto, quando se ne dimostri il valore storico tradizionale, l'utilizzo del legno come materiale di orditura dei solai e l'utilizzo di ma-

teriali lapidei per le murature coerentemente con il carattere materico e tecnico costruttivo tradizionale locale.

Qualora nella riedificazione si adottino nuovi criteri dimensionali, costruttivi ed architettonici, ottenendo un edificio sostanzialmente diverso dal preesistente, col quale viene mantenuta in comune la sola area di sedime (o parte di essa), questo si configura senz'altro come un intervento di nuova edificazione.

2.7) Nuova Edificazione

L'intervento consiste nell'edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; Sono compresi tra gli interventi di nuova edificazione quelli di realizzazione di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.

Le nuove costruzioni dovranno comunque rispettare le indicazioni del Piano Particolareggiato sia di natura tipologica che plano-volumetrica e dovranno rifarsi ai caratteri tipologici tradizionali come indicato negli elaborati del Piano.

Il tipo di intervento comprende anche:

- *l'ampliamento, inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione, con creazione di volumi o superfici utili supplementari;*
- *la sopraelevazione, intesa come estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente o di una parte di essa;*
- *l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.*

Nel caso di ampliamenti previsti di edifici tradizionali è richiesto l'utilizzo di tecniche e materiali della tradizione locale.

2.8) 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.*

Tutti gli interventi edilizi riconducibili alle categorie di cui ai punti 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 2.7 e 2.8 precedentemente descritti, possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto della normativa vigente al momento della richiesta o della realizzazione dell'intervento stesso in materia di titoli abilitativi.

Art. 3 – DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI

La destinazione d'uso più comune consentita è quella abitativa, ma il P.P. prevede anche che ne vengano prese in considerazione delle altre, come ad esempio attrezzature urbane strettamente connesse con la funzione abitativa (bar, trattorie, bed and breakfast, albergo diffuso, convitti, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, attrezzature sociosanitarie, attività commerciali e produttive, depositi a servizio delle attività produttive e artigianali, ecc.) purché di modesta importanza.

E' ammessa ed incoraggiata la presenza di attività artigianali e produttive che non risultino essere pericolose, nocive o moleste e non creino intralcio alla circolazione viaria.

E' sempre consentito il cambio di destinazione d'uso, se si prevede l'utilizzo degli immobili a destinazione abitativa, per attività artigianali e commerciali non moleste e non inquinanti, compatibili con la residenza, e per tutte le altre attività compatibili con le caratteristiche strutturali, formali e distributive degli edifici.

Art. 4 – MODALITÀ DI INTERVENTO

4.1) Disciplina generale degli interventi

L'unità minima di intervento è l'unità edilizia o i corpi di fabbrica che la compongono, individuati negli elaborati grafici, appartenente di solito ad un unico proprietario, al fine di avere condizioni reali di attuabilità.

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

Se per un intervento edilizio la situazione urbanistica (superficie coperta, volume, altezza etc.) riportata nella parte di rilievo risulti differente da quella reale, si farà certamente riferimento ai dati relativi alla situazione reale.

Nel caso in cui più unità edilizie contigue vengano acquisite da uno stesso proprietario è consentita la riorganizzazione funzionale degli edifici e dei corpi di fabbrica, ot-

tenuta anche attraverso l'accorpamento, al fine di garantire la fruibilità. Qualora si tratti di edifici tradizionali è comunque prescritta la conservazione dell'individualità tipologica di ciascun edificio.

In caso di accorpamento, non è in nessun caso consentito demolire, modificare o trasformare in maniera incongrua impianti edilizi tradizionali per i quali è prevista la conservazione e/o il restauro.

Gli interventi di accorpamento su unità edilizie tradizionali per le quali è previsto il restauro, devono essere coerenti con i caratteri della architettura tradizionale di Olzai, devono rispondere alle specifiche logiche degli impianti edilizi oggetto di accorpamento, utilizzare forme, materiali, soluzioni architettoniche proposte nell'abaco tipologico.

Quando la categoria di intervento lo consente, escludendo le categorie di restauro e risanamento conservativo e restauro scientifico, è ammessa la divisione di una singola unità immobiliare in due distinte unità abitative. Nel caso di edifici di tipologia tradizionale è sempre obbligatorio conservare i caratteri formali e dimensionali dei prospetti sulla pubblica via ed è fatto divieto assoluto di realizzare qualsivoglia collegamento (corpi scala, vani ascensori, etc.) esternamente agli edifici ed ai corpi di fabbrica.

Qualora l'edificio oggetto di divisione sia comunque sottoposto a interventi di salvaguardia e conservazione, le divisioni dovranno rispettare puntualmente l'impianto edilizio originario, conformandosi alle scatole murarie esistenti.

Le pergole e le piante di vite esistenti devono essere preservate, prevedendo la possibilità di nuovi inserimenti.

Gli orti-giardino e i frutteti che caratterizzano i lotti devono essere preservati.

E' importante evidenziare che, per eventuali edifici monumentali, o di qualsiasi altra natura o genere, soggetti alla tutela prevista dal D. Lgs. n. 42/2004, ad altre Leggi di carattere generale o ad eventuali prescrizioni puntuali di Organi competenti, rispetto ai vincoli di tutela proposti dagli strumenti urbanistici comunali, valgono comunque le regole dettate dagli Organi competenti, e comunque la condizioni più restrittiva.

Il rilascio del titolo abilitativo è strettamente correlato al rispetto di tutte le indicazioni d'intervento ammesse per ciascuna unità edilizia.

Per quanto concerne gli interventi di Nuova Edificazione, i lavori inerenti l'esterno degli edifici devono essere terminati contestualmente o propedeuticamente all'interno.

Tutti gli interventi di nuova costruzione devono essere trasmessi al Servizio Tutela del Paesaggio, che sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/04.

Tutti gli interventi di ampliamento volumetrico e altimetrico devono essere valutati in

relazione ad eventuali interferenze con i campi visivi aperti verso i manufatti presenti di valenza storico – monumentale – paesaggistico - identitario e il contesto ambientale. Nell'ipotesi di concrete interferenze il progetto deve essere trasmesso al Servizio Tutela del Paesaggio, che sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica dello stesso articolo 146.

L'Amministrazione Comunale deve verificare la regolarità amministrativa degli interventi previsti dal piano già realizzati attivando le eventuali procedure di competenza previste dalla L.R. 23/85.

Per quanto riguarda tutti gli indirizzi e gli interventi previsti per le unità edilizie che ricadono lungo fasce di tutela sono fatte salve le norme in materia che creano delle limitazioni d'uso prescritte dal PAI per gli ambiti a pericolosità idraulica o da frana. Tali norme hanno precedenza rispetto alle prescrizioni imposte dal piano nelle suddette fasce, e pertanto valgono le regole dettate dal PAI, con la condizione più restrittiva. Qualora si effettuassero interventi di mitigazione dei rischi idrogeologici lungo le aree di tutela, riducendone il grado di pericolosità, saranno ammesse le prescrizioni concesse nel Piano Particolareggiato, coerentemente con il grado di rischio e con quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PAI.

In presenza di edifici tradizionali preservati, da sottoporre a risanamento conservativo e restauro, si devono escludere le soluzioni architettoniche non coerenti con i caratteri tradizionali e in particolare: la realizzazione di nuove aperture nei prospetti deve essere valutata caso per caso rifacendosi per forme, dimensioni e proporzioni a quelle preesistenti; la rettifica degli allineamenti deve essere prevista solo negli edifici che hanno alterato la conformazione originale per distribuzione, forma e dimensioni. In entrambi i casi occorre rifarsi allo schema forometrico distributivo allegato all'abaco. Il rifacimento di balconi in edifici incongrui deve essere valutato puntualmente prediligendo la semplicità e la linearità delle forme e dei decori dei parapetti escludendo elaborate inferriate di tipo tradizionali.

L'inserimento di sistemi di efficientamento energetico deve essere valutato caso per caso in base all'impatto visivo, sul contesto circostante, e al grado di compromissione e alterazione dei caratteri architettonici dell'unità edilizia.

Gli edifici incongrui, privi di caratteri tradizionali, e contemporanei devono avere un linguaggio semplice ed essenziale nell'inserimento di elementi architettonici (scurini interni, ringhiere, infissi, comignoli, cornici, gronde ... ecc.); così anche nelle nuove costruzioni che devono escludere le imitazioni di caratteri architettonici dell'edilizia locale e l'introduzione di elementi di finitura tradizionale. Devono essere realizzati interventi di qualità in piena aderenza con il contesto e nel rispetto dei valori paesaggistici.

Le unità edilizie articolate in più volumi in alcuni casi presentano più tipologie costruttive. In fase di predisposizione dei progetti deve essere sempre verificata

l'attribuzione della tipologia edilizia tradizionale, secondo la classificazione riportata nell'abaco.

Le superfici libere di proprietà privata devono essere mantenute in un opportuno stato di manutenzione, pulizia e decoro.

Le superfici libere di proprietà pubblica devono rimandare ad uno studio generale che preveda la riqualificazione a verde pubblico attrezzato.

4.2) Requisiti dei progetti

I progetti relativi agli interventi edilizi consentiti, con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e salvo quanto prescritto per le singole unità edilizie, dovranno avere carattere esecutivo e contenere i seguenti elaborati:

- *estratto della Planimetria delle unità edilizie del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione 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 della situazione esistente, in scala 1:50, dell'edificio oggetto dell'intervento, in cui siano chiaramente individuati gli elementi edilizi costitutivi e i relativi materiali, il tipo e l'ubicazione degli impianti con i relativi allacci esterni, le destinazioni d'uso.*
- *relazione illustrativa dei principali aspetti e dati che caratterizzano lo stato di fatto, con valutazione degli aspetti di degrado se necessario documentati da una idonea e specifica documentazione fotografica di dettaglio; illustrazione degli interventi proposti nel progetto;*
- *adeguata documentazione fotografica a colori dei prospetti esterni, della copertura, di eventuali particolari architettonici o costruttivi presenti nella struttura;*
- *elaborati grafici in scala 1:50, pianta, prospetti e sezioni quotate, in cui siano chiaramente riportati, in sovrapposizione allo stato di fatto, i nuovi interventi proposti, con estensione delle indicazioni grafiche ad un contorno significativo dell'intervento nell'isolato;*
- *elaborati grafici in scala 1:50/1:100 in cui siano individuati i materiali da adoperare, le tecniche costruttive, gli impianti con i relativi allacci esterni, le nuove destinazioni d'uso, le sistemazioni delle aree non edificate, le recinzioni e quant'altro necessario per una chiara comprensione della propria proposta progettuale, per situazioni edilizie non complesse;*
- *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.*

4.3) Allineamenti e Distanze dai confini

Nel caso di nuove costruzioni, se consentite dalle presenti norme e dalle norme tecniche di attuazione per unità edilizia, su lotti non edificati o parzialmente edificati, vanno rispettate le distanze dai confini indicate negli elaborati di progetto.

Non possono arretrare né avanzare rispetto al filo strada le costruzioni esistenti alli-

neate lungo la strada.

Negli elaborati grafici di progetto sono indicati gli ingombri, da intendersi in ogni caso come ingombri massimi, all'interno dei quali possono essere realizzate le nuove edificazioni. Le stesse, pertanto, potranno avere un ingombro inferiore ma non potranno eccedere tali limiti, rispettando comunque gli allineamenti sulla strada pubblica e l'eventuale aderenza sui confini con le unità edilizie adiacenti.

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 Piano Urbanistico Comunale.

4.4) Altezze, Volumetrie e Superfici.

Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione sono consentiti solo se previsti dal Piano e nel rispetto delle caratteristiche indicate nelle tavole grafiche di progetto, in merito alle altezze, superfici coperte e falde di copertura.

Rispetto alle norme relative ai massimi indici di edificabilità e di copertura sono comunque sempre da ritenere prevalenti le disposizioni presenti nelle tavole di progetto facenti parte del Piano Particolareggiato.

Nel caso di ricostruzione, qualora sia possibile documentare la forma originaria del fabbricato, è consentito il mantenimento di tale cubatura e superficie coperta, nel completo rispetto della sagoma originaria.

Sono consentiti, su costruzioni esistenti dissimili in tutto o in parte dai caratteri tradizionali, quegli interventi utili alla ridefinizione compositiva dell'edificio, o di parti di esso, secondo i caratteri tradizionali della architettura locale (riferendosi strettamente all'abaco tipologico) quali: riaperture e chiusure nei vani murari, chiusura di logge e terrazze, ricomposizione dei balconi, eliminazione di vani ed apparati tecnologici.

4.5) Requisiti degli ambienti interni

In deroga alle prescrizioni generali vigenti e con l'obiettivo di consentire l'utilizzazione ai fini abitativi di vani in edifici storico-tradizionali per i quali le presenti Norme tecniche di Attuazione prevedano la salvaguardia e la conservazione delle caratteristiche tipologiche originarie, è consentito il mantenimento delle superfici finestrate e delle altezze utili esistenti.

La suddetta norma è applicabile anche alle ristrutturazioni e alle nuove costruzioni per le quali il P.P. prevede o consente la riproposizione delle tipologie edilizie tradizionali, secondo schemi di superfici finestrate, assunti anch'essi con riferimento alla tradizione costruttiva locale.

Per le nuove costruzioni, i vani seminterrati e/o interrati dovranno avere un'altezza netta compresa tra m. 2.20 e m. 2.50. L'altezza utile interna dei vani abitabili non deve essere inferiore a m.2.70. Al piano terreno e nel piano sottotetto l'altezza me-

dia non deve essere inferiore a m.2.70, con un altezza minima comunque non inferiore a m. 2.00, salvo diverse indicazioni. In ogni caso, sul fronte strada non è consentita la realizzazione di ambienti seminterrati ma esclusivamente completamente interrati.

Al fine di salvaguardare le testimonianze storico–artistiche presenti nel sottosuolo dell'ambito del Centro di antica e prima formazione, in caso di realizzazione di scavi di altezza superiore ad 1,20 m rispetto al piano di calpestio attuale dovrà essere preventivamente avvisato l'Ufficio Tecnico Comunale che effettuerà un sopralluogo durante lo svolgimento dei lavori. In caso di ritrovamenti archeologici i lavori dovranno essere tempestivamente sospesi e potranno riprendere esclusivamente previo parere favorevole espresso dalla competente soprintendenza.

Nel caso in cui gli interventi, per i quali è richiesto il titolo abilitativo, prevedano la salvaguardia e conservazione dei caratteri tipologici originari ed interessino edifici che conservano il carattere tipologico tradizionale, potranno essere mantenute le altezze e le destinazioni d'uso originarie per ciascun ambiente interno, ovvero in caso di modifica, le stesse potranno essere esclusivamente migliorative per la vivibilità e funzionalità interna.

4.6) Distribuzione interna

Negli edifici soggetti alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria è ammessa la modifica della distribuzione interna al solo scopo di adeguare l'unità edilizia alle esigenze abitative, igieniche e funzionali attuali purché non si alterino i caratteri tipologici dell'edificio.

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

Per gli edifici di particolare pregio soggetti al restauro o alla conservazione, unitamente alla richiesta di titolo abilitativo concernente sia le opere esterne che quelle interne, il richiedente dovrà presentare un'accurata documentazione fotografica relativa agli interventi previsti.

Il competente Servizio Tecnico Comunale potrà effettuare un sopralluogo preliminare al fine di verificare lo stato effettivo degli edifici e di rilevare l'eventuale presenza di elementi architettonici di pregio; lo stesso servizio Tecnico verificherà successivamente la corrispondenza degli interventi realizzati rispetto alle indicazioni di progetto.

4.7) Edifici difforni dall'architettura tradizionale

Negli edifici di recente fabbricazione, o comunque difforni dalle tipologie tradizionali, sono sempre permessi interventi di ristrutturazione edilizia che possano ricondurre l'edificio alle tipologie tradizionali, purché non si compromettano le condizioni igienico sanitarie.

E' sempre consentito, nel caso di edifici di recente fabbricazione (anche se non esplicitamente previsto nelle schede per unità edilizia) la totale demolizione e la conseguente ricostruzione dell'edificio nelle forme tipologiche tradizionali.

La specifica conformità tipologica dell'intervento ai caratteri costruttivi e di impianto (con stretto riferimento all'abaco tipologico del Piano Particolareggiato) è prevalente sulla dimensione volumetrica dello stesso.

Nei casi di demolizione e ricostruzione secondo le tipologie tradizionali con stretto riferimento all'abaco tipologico, è sempre fatta salva la volumetria preesistente.

E' sempre consentita, anche se non esplicitamente previsto nelle schede per unità edilizia, la demolizione senza ricostruzione dei corpi edilizi accessori retrostanti o di altra natura, per i quali è oggettivamente dimostrato, anche tramite accurata documentazione fotografica, l'assenza di valore storico o tipologico, comunque verificata dal Servizio Tecnico Comunale, quando utile ai fini della caratterizzazione del tipo edilizio nel suo complesso, o atta a garantire migliore vivibilità e salubrità all'unità edilizia.

4.8) Coperture

Il manto di copertura

Sono ammessi miglioramenti della qualità tecnica del manto di copertura, pur all'interno del linguaggio strutturale della tradizione locale; occorre considerare con attenzione l'eventuale incremento di spessore del pacchetto del tetto anche nelle sue implicazioni sullo spazio pubblico e dovrebbero essere fortemente disincentivati i cambi di orditura e pendenza dei tetti nei corpi di fabbrica storici o tradizionali.

Negli edifici storici o tradizionali i cambi di orditura o pendenza delle falde del tetto devono essere attentamente valutate privilegiando la conformazione esistente.

In caso di rifacimento del manto di copertura dovrà essere riproposta la tipologia tradizionale esistente che prevede l'impiego esclusivo di tegole curve tradizionali in laterizio, tipo coppi, impiegati con la disposizione cosiddetta alla sarda, caratterizzata dall'alternarsi di filari concavi e convessi alternati.

E' da escludersi pertanto l'impiego di materiale diverso dal laterizio, di tegole piane o di forme diverse da quelle tradizionali.

Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi esistenti se integri. L'utilizzo di nuovi coppi dovrà essere possibilmente limitato alla formazione dei canali. Preferibilmente inoltre, l'inserimento dei nuovi coppi dovrà avvenire in maniera alternata e casuale, ad integrazione dei coppi non recuperabili.

Negli edifici di particolare pregio storico-architettonico è fatto obbligo di utilizzare materiale di recupero e, in caso di ristrutturazione, sopraelevazione o comunque di

ricostruzione del tetto, di conservare le tecniche costruttive, le forme ed i materiali tradizionali per gli elementi di fabbrica.

E' sempre consentita la copertura a tetto di coperture piane senza aumento di volume utile e nel rispetto degli schemi caratteristici dei tipi edilizi tradizionali. La pendenza massima per le falde non potrà comunque eccedere il 35% e dovrà essere misurata a partire dall'imposta di gronda.

Previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, con particolare riferimento alle funzioni d'uso del sottotetto, è consentito il posizionamento di lucernai nel manto di copertura della falda interna. E' sempre vietato il posizionamento di lucernai sulle falde prospicienti la strada per gli edifici ad un livello edificato, e quando visibili dalla strada per gli edifici con più di un livello edificato. I lucernai saranno sempre del tipo a filo falda con dimensioni massime di 70x100 cm. Le dimensioni dei lucernai, dimostrate le reali esigenze funzionali e valutate le caratteristiche dell'edificio e la intervenibilità nel contesto, devono essere proporzionate alle dimensioni della falda di copertura.

Sono da escludersi comunque le superfici a specchio.

Il rifacimento di tettoie preesistenti deve essere eseguito con materiali, dimensioni e caratteri tipologici semplici e lineari. I nuovi inserimenti devono essere valutati puntualmente, e non devono contrastare con l'edificato storico e alterare gli aspetti paesaggistici. Sono da escludersi le tettoie a sbalzo in tegole (pensiline) sulle aperture. Per tutti gli edifici che presentano tettoie o verande coperte non autorizzate deve essere prescritto il ripristino dello stato originale.

Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori

Nei casi in cui la canna fumaria deve essere intonacata, la stessa dovrà essere tinteggiata dello stesso colore della facciata, inoltre forme e dimensioni dovranno avere come riferimento le indicazioni specifiche allegate alle presenti Norme.

I torrini esalatori dovranno riproporre le forme ed i materiali dei comignoli. Di norma non è consentita la costruzione di canne fumarie applicate alle parti visibili dello spazio pubblico. Potranno essere consentite soluzioni esterne, anche non tradizionali, purché inserite in modo coerente in un progetto generale della facciata e/o delle coperture.

Mensole di gronda e cornici di gronda

Gli aggetti di gronda in tutti gli edifici nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali devono, in prima istanza, essere trattati con criteri di restauro conservativo.

Le mensole e le cornici di gronda in materiale lapideo devono essere sempre restaurate; è ammessa la sostituzione parziale, solo in casi eccezionali debitamente documentati ed autorizzati, con nuovi elementi della stessa forma e dello stesso ma-

teriale.

Per i cornicioni di gronda e gli sporti lapidei dovrà essere prevista la pulitura con opportuni lavaggi eseguiti in modo leggero. In alternativa, potranno essere intonacati e tinteggiati con lo stesso colore della facciata o con altro appartenente alla stessa categoria secondo i modi e le tecniche tradizionali utilizzati per tali elementi e nel rispetto di un corretto approccio di intervento basato sui principi del restauro e risanamento conservativo.

Le cornici modanate in intonaco devono essere consolidate e le eventuali parti mancanti devono essere ricostruite in maniera analoga a quelle esistenti.

In genere, i nuovi sistemi di gronda dovranno essere realizzati in maniera coerente con i caratteri tipologici tradizionali.

Relativamente agli edifici esistenti che conservano i caratteri tipologici tradizionali, qualora l'originario sistema di gronda sia ancora presente e riconoscibile, è sempre prescritto il suo restauro o, in alternativa, quando il restauro non è possibile, il ripristino. Qualora l'originario sistema di gronda non sia più riconoscibile, dovrà essere realizzato ex novo secondo i tipi tradizionali catalogati all'interno dell'abaco tipologico, con tegole in aggetto senza interposizione di canali esterni di alcun tipo, oppure con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata in relazione al linguaggio architettonico originario proprio dell'edificio oggetto di intervento.

Per gli edifici di nuova costruzione è consentita la realizzazione di sistemi di gronda coerenti per forma e disegno con quelli tradizionali in funzione del linguaggio architettonico del tipo edilizio di riferimento.

Canali di gronda e pluviali

Intervenendo sui canali di gronda esterni e sui discendenti presenti in edifici non tradizionali e difforni da essi, potrà essere utilizzato esclusivamente il rame. Non è consentito l'uso della lamiera zincata anche se verniciata ed è escluso in modo tassativo l'uso di materiali plastici e dell'acciaio.

I canali ed i discendenti dovranno avere la sezione con sviluppo circolare, coerentemente alle tradizioni del luogo e delle forme architettoniche tipiche, con esclusione dello sviluppo quadrato o rettangolare, delle tipologie e dei moduli estranei alla tradizione. E' consentito anche l'utilizzo del rame anticipatamente invecchiato con acidi che permettono al metallo di avere classica colorazione verde.

Il posizionamento dei canali di gronda e dei pluviali dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio e, in ogni caso, al ritmo compositivo della facciata e sempre posizionato verticalmente alle estremità della stessa.

Di norma i discendenti devono essere posizionati, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata. I pluviali non devono quindi essere posizionati al centro della facciata se non per comprovate esigenze funzionali e, comunque, non devono occludere la vista di particolari architettonici e decorativi. In presenza degli oggetti

delle cornici orizzontali dei marcapiani, quando il particolare valore storico-architettonico ne rende necessaria la salvaguardia, i pluviali dovranno essere formalmente integrati e sagomati ad andamento curvilineo. In tal modo potrà essere oltrepassata la cornice conservando comunque l'andamento verticale del pluviale.

Nel caso di edifici con copertura piana (ferma restando la possibilità di realizzare una copertura a falde nel rispetto dei caratteri delle coperture tradizionali) dovrà essere utilizzato un sistema di canalizzazione delle acque meteoriche interno, non visibile dalla strada pubblica, al fine di garantire l'ordine e il decoro delle facciate.

Aggetti

Negli edifici esistenti non sono ammessi aggetti esterni prospicienti la pubblica via, oltre a quelli già realizzati, ad eccezione di casi in cui di tratti di nuove realizzazioni, ricostruzioni o ricomposizioni di aggetti tradizionali esistenti, purché sia rispettato il linguaggio architettonico tradizionale del prospetto interessato e le indicazioni e rappresentazioni tipologiche dell'abaco, nonché previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

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

L'indicazione puntuale di divieto di rifacimento dei balconi o nuovi inserimenti nelle schede deve essere valutata in sede di progetto. L'inserimento e la tipologia dei balconi con aggetto ridotto o a filo muro devono essere valutati sulla base della distribuzione forometrica delle bucatore esistenti ed esclusi per eventuali condizioni di accessibilità e circolazione veicolare.

Le opere di ricostruzione o di nuova realizzazione di balconi prospicienti la pubblica via dovranno essere sempre coerenti con il linguaggio architettonico tradizionale e con il tipo edilizio di riferimento. In particolare dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

aggetto: max. 60 cm di profondità misurata dal filo facciata;

lunghezza: max. 160 cm;

posizione: in asse con la relativa apertura finestrata;

mensole: lapidee (esclusivamente in granito) o in ferro battuto;

parapetto: in ferro battuto con disegni che si rifanno a quelli presenti nei parapetti tradizionali presenti nel centro storico di Olzai (si veda l'abaco tipologico).

Negli edifici di nuova costruzione, è consentita la realizzazione di nuovi balconi non prospicienti la pubblica via, formalmente coerenti con i caratteri tipologici tradizionali e con il linguaggio architettonico di riferimento dell'edificio. L'aggetto di tali balconi non può comunque superare la profondità di metri 1.00 misurata dal filo facciata.

4.9) Finiture esterne

Le prescrizioni di progetto per le componenti esterne (rivestimenti, aperture e serramenti, elementi architettonici e decorativi, coperture ecc.) riportate nella scheda sono sommarie e devono essere intese come orientamento generale. Deve essere eseguita in fase di progetto un'indagine puntuale degli elementi architettonici da preservare e delle soluzioni coerenti per rimuovere, sostituire e mitigare le componenti incongrue.

Paramenti murari

I paramenti murari lapidei originari dovranno essere conservati. Negli interventi di recupero dovrà essere ripristinata l'originale stuccatura. La stilatura dei giunti potrà essere realizzata esclusivamente con malta di calce di tonalità chiare, posata a filo pietra, senza la realizzazione di alcuna risega.

Non è consentito intonacare murature di pregio originariamente a vista.

È comunque sempre consigliato intonacare le murature di poco pregio e quelle attualmente intonacate o non realizzate in origine con finitura faccia a vista.

Gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deteriorati di murature tradizionali dovranno essere realizzati usando materiali e lavorazioni analoghe o similari a quelle originarie.

Anche nel caso di nuova realizzazione di paramenti murari con finitura faccia a vista dovranno essere utilizzati materiali e tecniche di tipo tradizionale, con riferimento all'abaco tipologico.

E' consentito, nel caso della ricostruzione di un rudere o di nuova edificazione, l'uso della doppia parete con paramento esterno in conci di pietra sfalsati dello spessore non inferiore a 12 cm.

I paramenti murari realizzati con materiali e/o tecniche costruttive non tradizionali, devono essere rivestiti con intonaco conforme ai caratteri tipologici tradizionali. Non è ammesso l'uso di mattoni faccia a vista o altri materiali difforni dai caratteri tipologici tradizionali e non coerenti con le indicazioni di cui al punto successivo.

Rivestimenti e placcaggi

Non è consentito l'uso di rivestimenti e placcaggi delle superfici esterne in marmo, ceramica, pietra o altro materiale ancor più se tali rivestimenti sono finalizzati ad imitare elementi costruttivi tradizionali quali basamenti, cantonali etc. I rivestimenti, infatti, sono estranei alla tradizione costruttiva e incidono negativamente sull'equilibrio igrometrico delle murature contribuendo a peggiorare il microclima interno dell'edificio.

Intonaci

Al fine di salvaguardare l'integrità materica delle murature e la loro traspirabilità nonché al fine di garantire la coerenza degli interventi con il contesto, l'intonaco dovrà essere di tipo, colore ed aspetto, riconducibile ai caratteri tradizionali. E' richiesto esclusivamente l'uso di intonaci di calce.

Gli interventi che prevedono la sostituzione completa degli intonaci deve escludere l'utilizzo di malte cementizie in presenza di murature storiche.

E' comunque vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere, l'impiego di materiali non traspiranti o comunque atipici rispetto ai caratteri tipologici tradizionali.

Non è consentito di norma ridurre a "facciavista" superfici esterne di edifici che si presentino attualmente intonacati o per i quali si deduca palesemente l'originaria finitura ad intonaco. Per gli edifici tradizionali, con assenza totale di intonaco, dovrà essere sempre opportunamente valutata l'opportunità della stesura completa di nuovo intonaco in funzione delle condizioni della muratura stessa.

Non è consentito, inoltre, realizzare finiture ad intonaco a tratti, che lascino in vista, arbitrariamente parti di muratura, cantoni, blocchi etc. assegnando alle parti strutturali un ruolo decorativo che, per tradizione, non gli appartiene. Per ciascun prospetto è richiesta pertanto la finitura omogenea e completa ad intonaco, ovvero faccia a vista o raso pietra (qualora l'intero paramento murario sia realizzato secondo i caratteri tipologici tradizionali per materiali e tecnica costruttiva), salvo indicazioni specifiche contenute nelle norme tecniche di attuazione per unità edilizia.

In caso di risanamento e rifacimento dell'intonaco si dovrà avere cura di recuperare ogni particolare che costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio (ferri battuti, *lorigas*, ecc,) e salvaguardare e/o ripristinare eventuali cornici o altre modanature tradizionali realizzate ad intonaco.

In caso di intervento su un muro solo parzialmente degradato, sul quale siano necessari parziali rifacimenti e integrazioni, questi dovranno essere conformi ai caratteri della muratura degradata per quanto attiene la tecnica costruttiva, geometria, partiture murarie e concezione strutturale. La scelta dei materiali, compatibilmente con la loro reperibilità, dovrà essere coerente con l'assetto originario del corpo murario.

Quando è necessario sostituire un intonaco, deve essere utilizzata una malta il più possibile simile a quella esistente; vale comunque la regola per cui i nuovi interventi devono evitare le malte cementizie, che hanno un comportamento meccanico e termoigrometrico non compatibile con le murature storiche.

Particolari architettonici

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 frontespi-

zi delle aperture, mensole dei balconi, ecc.

Nel ridisegno delle aperture è consentito l'utilizzo di stipiti e architravi in materiale lapideo da lasciare a vista. Il disegno non si dovrà discostare da quello presente nell'architettura tradizionale locale.

Il disegno delle bucatore non si dovrà discostare da quello presente nell'architettura tradizionale di Olzai per quanto riguarda i rapporti dimensionali, gli allineamenti e la posizione con specifico riferimento ai contenuti dell'abaco tipologico.

Nel restauro della facciata non è consentita l'apposizione di soglie e davanzali in materiale incongruo, potranno essere realizzati esclusivamente nei materiali propri del tipo edilizio oggetto di restauro.

Coloriture e tinteggiature

La realizzazione di colori e tinteggiature dovranno essere eseguite con tecniche compatibili con l'intonaco sottostante.

Nel realizzare coloriture e tinteggiature, nel caso in cui l'intonaco sia costituito prevalentemente da calce, dovrà essere impiegata la tinta a calce.

Gli interventi di tinteggiatura devono essere realizzati in maniera unitaria su tutto l'edificio al fine di evidenziarne l'unità formale e tipologica, senza distinguere tra prospetti principali e secondari, lasciando questi ultimi incompleti. La tinteggiatura dovrà essere eseguita uniformemente ed evitando tinteggiature parziali o a più riprese, anche se le facciate corrispondono a distinte proprietà.

E' ammessa la colorazione policroma nel caso si vogliano evidenziare elementi architettonici di rilievo che potranno essere differenziati nel colore dall'intonaco, o quando, negli edifici tradizionali si debba ripristinare uno stato originario. La colorazione policroma a evidenziare elementi architettonici di rilievo, a differenziarsi con il fondo dell'intonaco, può essere consentita se tipica e rilevabile in edifici storici.

Non è consentito l'uso di pitture lavabili, ancorché traspiranti, e di tecniche da stendere a spugna o a spatola, tipo sovrintonaci plastici (graffiati o spugnati in genere).

I colori ammessi devono corrispondere alla gamma delle terre naturali, secondo le indicazioni dello specifico allegato sul colore. Sono comunque vietati i forti contrasti cromatici. È ammesso il colore bianco calce.

La scelta cromatica dei fondi, ed eventuali accostamenti con colori complementari per cornici e basamenti, deve rifarsi alla sola cartella dei colori, allegato 7.1 dell'abaco tipologico.

I murales, immagini fotografiche e ogni altro intervento temporaneo devono essere autorizzati, ai sensi dell'articolo 146 del D.lgs. 42/04; in particolare la realizzazione di murales deve essere finalizzata a principi di qualità senza alterare le caratteristiche del contesto di inserimento. Per ogni nuova proposta deve essere eseguito uno studio sulla tipologia del supporto, i materiali e il colore da utilizzare e predisposti dei bozzetti per valutare l'inserimento. In presenza di murales storici occorre valutare la

qualità dell'immagine e lo stato di conservazione per un eventuale intervento di recupero.

4.10) Aperture

È fatto obbligo conservare sempre le aperture tradizionali esistenti, preservandone la forma, le dimensioni ed i rapporti dimensionali, i decori e le eventuali caratteristiche singolari, facendo espresso riferimento all'abaco tipologico.

Particolare attenzione deve essere posta alla tutela dei prospetti verso la strada pubblica. Eventuali nuove aperture, purché rese indispensabili da evidenti motivazioni funzionali, devono preferibilmente essere collocate verso aree interne o verso le corti.

È consentito, quando se ne dimostri e comprovi l'esistenza, ripristinare le bucatre tradizionali originarie, attenendosi scrupolosamente alla posizione, dimensione ed a tutte le caratteristiche originarie.

Purché non si tratti di edifici ed aperture tradizionali, anche se non esplicitamente previsto nelle schede per unità edilizia, è sempre consentito l'adeguamento dimensionale e compositivo di singole aperture che per forma, dimensione, allineamento o materiale non si armonizzano con le altre del prospetto. L'adeguamento compositivo, dimensionale e materico dovrà essere eseguito nel rispetto dei contenuti dell'abaco tipologico.

Le nuove aperture devono avere caratteristiche tradizionali per forma, tipologia, dimensioni e rapporti dimensionali con stretto riferimento all'abaco tipologico. La disposizione delle bucatre all'interno del prospetto dovrà ispirarsi ai caratteri di simmetria, allineamento ed uniformità che contraddistinguono l'edilizia storica. È vietato ricorrere a forme e proporzioni derivanti da altre culture o a interpretazioni personali della cultura tradizionale.

Le aperture dovranno avere pertanto una partitura il più possibile regolare, che rispetti gli allineamenti verticali ed orizzontali evitando sfalsamenti e nel rispetto del rapporto cellula elementare/numero di bucatre riportato negli abachi tipologici.

4.10.1) Aperture carrabili

Dovranno essere sempre salvaguardate le aperture tradizionali che costituiscono ingresso di corti, autorimesse o spazi carrabili in genere.

Le bucatre per nuovi accessi carrabili nelle monocellule/bicellule non devono essere consentite.

Nelle tipologie più complesse la possibilità deve essere valutata in base alle caratteristiche architettoniche dell'edificio. I passi carrabili devono essere esclusi nelle tipologie tradizionali che per struttura, dimensioni, rapporto lunghezza della parete e dell'apertura, caratteri architettonici - costruttivi non consentono un equilibrio tra le par-

ti. L'eventuale inserimento di aperture in edifici trasformati e incongrui deve essere valutato per forma, dimensioni e proporzioni, e rifarsi alle componenti tradizionali raccolte nell'abaco. Nel caso di costruzioni ex-novo di aperture carrabili in unità edilizie di impianto tradizionale, queste dovranno essere riconducibili per forma, dimensione e materiali a quanto di seguito specificato e ai contenuti dell'abaco tipologico.

Per le tipologie tradizionali che presentano aperture per rimesse auto o magazzino non autorizzate deve essere prescritto il ripristino dello stato originale. In tutti gli interventi assentiti devono essere previste forme di mitigazione, attraverso l'uso del colore, o la sostituzione con forme e tipologie maggiormente aderenti alle caratteristiche dell'edificio e all'intorno.

Forma

I sistemi utilizzabili devono essere del tipo ad arco (a tutto sesto o a sesto ribassato) o del tipo a trilite con architrave ligneo o ad architrave.

Dimensioni

La luce netta non dovrà mai superare i 3.00 m. L'altezza massima, misurata dal piano di campagna all'intradosso dell'arco, 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. Nel caso di utilizzo del sistema architravato, l'altezza massima non potrà superare i 2,70 m.

Materiali

L'unico materiale utilizzabile per la realizzazione dei conci dell'arco, dell'architrave, degli stipiti e della soglia è il granito da lasciare a vista e da trattare con una lavorazione superficiale riconducibile ai caratteri tipologici tradizionali. Nella chiave di volta dovrà essere riportata la data di costruzione.

Nel caso di utilizzo della soluzione ad architrave, l'intera struttura che definisce l'apertura potrà essere intonacata e tinteggiata in continuità e armonia con le restanti parti dell'edificio.

Per quanto attiene gli infissi delle aperture carraie si rimanda alle voci "Portali" e "Cancelli" presenti nell'abaco.

4.10.2) Elementi di finitura

Infissi e serramenti interni ed esterni

Sono compresi nella voce "Infissi e serramenti interni ed esterni" i seguenti elementi:

- a) finestre e portefinestre;
- b) porte, portoni e vetrine;
- c) portali;
- d) serrande.

In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione degli infissi e dei sistemi di oscuramento che presentino caratteri tipici delle tradizioni di Olzai. Quando la conservazione di tali infissi non risulti possibile o opportuna per motivate ragioni funzionali e sia dunque necessario procedere alla sostituzione, i nuovi infissi dovranno mantenere invariate le forme, la lavorazione, le dimensioni, i materiali e il colore propri di quelli originari e della tradizione costruttiva di Olzai al fine di non introdurre alterazioni nella composizione architettonica delle facciate.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla salvaguardia della ferramenta degli infissi storici, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma imposta che, quando non più utilizzabili, dovranno essere sostituiti con altri simili a quelli esistenti. Tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia devono avere medesima tinta e tonalità. Tutte le aperture della facciata dovranno presentare finestre omogenee, per forma materiale e colorazione.

E' escluso l'utilizzo:

- di avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale;
- di persiane sui prospetti prospicienti la pubblica via qualora non si configurino come interventi di ripristino o restauro di elementi tradizionali originari propri del linguaggio architettonico dello specifico edificio sul quale si interviene;
- di veneziane esterne;
- di doppi infissi apposti sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario;
- di vetri a specchio e di partizioni delle luci non coerenti con quelle tradizionali (tipo inglese, etc.).

Nel quadro di un restauro di facciata dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui per foggia, colore e/o materiali e la loro sostituzione con infissi di tipo tradizionale.

E' richiesta la rimozione degli infissi esterni realizzati in alluminio anodizzato e di tutti quelli incongrui per forma, materiale e colore rispetto all'edificio nel quale si inseriscono o comunque in contrasto con i caratteri tradizionali e con le presenti norme, e la loro sostituzione con infissi di tipo tradizionale.

Gli infissi di nuova realizzazione sui prospetti esterni dovranno essere realizzati nella generalità dei casi in legno e gli scuri dovranno essere posti all'interno delle finestre. Inoltre, tutti i serramenti dovranno essere uniformati se di foggia diversa.

a) Finestre e Portefinestre

Sono tipiche della tradizione costruttiva di Olzai, le finestre in legno, generalmente a due ante, realizzate con un telaio costituito da montanti e traversi perimetrali sagomati all'esterno per realizzare la battuta sul telaio fisso, ripartite in due o tre campi vetrati omogenei tramite traversi orizzontali in legno. Su ciascuna anta sono montati

gli scurini, realizzati anch'essi in legno che ruotano, così come le ante, su bandelle metalliche.

Non mancano casi particolari di infissi ad anta unica e/o particolare conformazione, appartenenti ad edifici di singolare importanza e comunque riconoscibili quali elementi caratterizzanti l'edificio e più in generale l'edilizia tradizionale.

Le portefinestre presentano le stesse caratteristiche delle finestre con la sola differenza che la parte più bassa dell'infisso presenta campi ciechi (in legno) e non vetrati. Le finestre e le portefinestre che presentino elementi caratteristici della tradizione di Olzai che risultino ben conservati devono essere salvaguardati e per essi è consentita la sola manutenzione.

Nel caso di infissi in legno degradato, non più in grado di assolvere alla loro funzione, dovrà essere di norma prevista la sostituzione con infissi che conservino invariate le forme, la lavorazione, le dimensioni, i materiali e il colore propri di quelli originali e della tradizione costruttiva di Olzai al fine di non introdurre alterazioni nella composizione architettonica delle facciate.

In caso di nuove aperture, le finestre e le portefinestre dovranno essere realizzate nel rispetto dei caratteri tradizionali sopradescritti. La colorazione dovrà essere, preferibilmente, quella del legno naturale. In alternativa il legno potrà essere verniciato con tonalità di colore comprese nella gamma del marrone.

b) Porte, Portoni e Vettrine

Le porte e i portoni in legno che presentino elementi accessori ben conservati devono essere salvaguardati e per essi è consentita la sola manutenzione.

Nel caso di infissi in legno degradato, non più in grado di assolvere alla loro funzione, dovrà essere di norma prevista la sostituzione con infissi che conservino invariate le forme, la lavorazione, le dimensioni, i materiali e il colore propri di quelli originali e della tradizione costruttiva di Olzai al fine di non introdurre alterazioni nella composizione architettonica delle facciate.

Nel caso di nuove aperture, porte e portoni dovranno essere in legno. La colorazione dovrà essere, preferibilmente, quella del legno naturale. In alternativa il legno potrà essere verniciato con tonalità di colore comprese nella gamma del marrone.

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

Nel caso di edifici il cui ingresso risulta essere esclusivamente illuminato dalla porta di accesso, al fine di consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, è consentito l'uso di un infisso del tipo a vetrina in legno purché conforme, nelle forme e dimensioni, al carattere tipologico tradizionale. In tal caso il sistema d'oscuramento dovrà essere del tipo a "scuri interni".

È sempre vietata la realizzazione di bussole d'ingresso e l'utilizzo di tettoie esterne

in aggetto rispetto alla muratura perimetrale, di qualsiasi tipologia e materiale comunque finalizzate alla protezione dell'apertura di ingresso.

Nel caso di attività commerciali e/o espositive è possibile l'installazione di telai di vetrine, preferibilmente in legno, armonizzati nei colori e nelle caratteristiche con gli altri infissi presenti nella facciata. Le chiusure potranno essere realizzate con vetri di sicurezza o antisfondamento. Sono comunque esclusi i vetri a specchio e le suddivisioni del tipo "all'inglese" o non tradizionali.

c) Portali

I serramenti delle aperture carraie definiti "portali" caratteristici della tradizione di Olzai che risultino ben conservati devono essere salvaguardati e per essi è consentita la sola manutenzione.

Nel caso di infissi in legno degradato, non più in grado di assolvere alla loro funzione, dovrà essere di norma prevista la sostituzione con infissi che conservino invariate le forme, la lavorazione, le dimensioni, i materiali e il colore propri di quelli originali e della tradizione costruttiva di Olzai al fine di non introdurre alterazioni nella composizione architettonica delle facciate.

In caso di nuove aperture, i serramenti dovranno essere esclusivamente in legno a due battenti, con possibilità di inserire su un'anta una porta per il passaggio pedonale. La colorazione dovrà essere, preferibilmente, quella del legno naturale. In alternativa il legno potrà essere verniciato con tonalità di colore comprese nella gamma del marrone.

Nel caso di rifacimento di infissi originali, la nuova realizzazione dovrà corrispondere esattamente all'infisso preesistente per forma, materiali, decori, disegno e dimensioni.

d) Serrande

Non è ammessa l'installazione di nuove serrande in lamiera zincata o in altro materiale ed è richiesta l'eliminazione delle serrande esistenti di qualsiasi natura e materiale e la sostituzione con portali in legno.

Grate, Roste, Ferri battuti, Ringhiere, Cancelli

Tutti gli elementi in ferro battuto di finitura della facciata, costituiscono carattere essenziale dell'immagine degli edifici e pertanto si dovrà rivolgere ad essi particolare attenzione con l'obiettivo della massima salvaguardia.

Le grate delle finestre, le ringhiere, i cancelli e le cancellate, le roste dei sopraluce ed i piccoli elementi di arredo come ferma imposte, anelli, porta standardi, ecc., devono essere conservati. Nel caso di degrado, la loro sostituzione deve avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici, formali, materici e cromatici degli elementi originali.

Nei nuovi interventi le grate, le ringhiere, i parapetti, i cancelli e le cancellate, le ro-

ste dei sopraluce dovranno essere 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 tipologico.

4.11. Corti, cortili e recinzioni

Le murature di recinzione in pietra, sia a secco sia legate con malta di calce o fango, costituiscono una specifica caratterizzazione del paesaggio urbano di Olzai e testimoniano l'uso di tecniche costruttive e materiali propri della cultura locale. Queste dovranno essere conservate e restaurate nell'attuale caratterizzazione e, ove necessario per motivi statici, demolite e ricostruite utilizzando gli stessi materiali e le stesse tecniche costruttive preesistenti.

Le recinzioni delle case non tradizionali dovranno essere prive di discontinuità, avere un'altezza compresa tra i 2,00 m e i 2.20 m e dovranno essere intonacate e tinteggiate in modo omogeneo alla facciata quando realizzate con materiali strutturali e tecniche costruttive non tradizionali.

La parte sommitale dei muri di recinzione potrà essere conclusa da una cuspide in asse longitudinale nel rispetto dei caratteri tipologici tradizionali.

La finitura superficiale potrà essere realizzata facciavista o raso pietra se la muratura è interamente costituita da materiale lapideo e realizzata secondo le tecniche costruttive tradizionali.

Non è consentito l'utilizzo di ringhiere in ferro battuto.

Non è consentito realizzare nuove aperture o ampliare quelle esistenti in murature di recinzione lapidee tradizionali.

In caso di murature di recinzione non tradizionali è consentito realizzare aperture carraie ex novo o ampliare aperture esistenti esclusivamente quando i rapporti dimensionali tra lunghezza della muratura e apertura consentano un profilo decoroso e quando non siano presenti altre aperture.

In ogni caso, le aperture sulle murature di recinzione 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.

Le corti devono essere preservate mantenendo al loro interno, qualora ancora presenti, le pavimentazioni originali e ogni altro elemento di arredo in pietra. Devono essere sostituite le pavimentazione posticce non drenanti con soluzioni coerenti con la tipologia edilizia e in presenza di edifici storici ripristinando l'antica pavimentazione.

Nelle corti e nei cortili, non è consentita in alcun caso la realizzazione di pavimentazioni impermeabili: dovrà essere sempre garantita la permeabilità e la traspirabilità del terreno. Anche gli spazi e percorsi pedonali privati dovranno essere realizzati prediligendo sistemi costruttivi permeabili, quali pavimentazioni drenanti, autobloccanti, acciottolati erbosi, prati armati etc., al fine di aumentare le capacità drenanti delle aree pubbliche, limitando e minimizzando il deflusso superficiale e mantenendo

do gli equilibri delle eventuali falde. Per quanto concerne le tecniche di posa di eventuali pavimentazioni lapidee, si dovrà in primo luogo fare riferimento alle tipologie tradizionali, prediligendo quelle a secco (elementi lapidei posati su sabbia, con adeguato drenaggio e sottofondo), che garantiscono la permeabilità e favoriscono la raccolta e il drenaggio delle acque superficiali in maniera puntuale a distanza adeguata dai confini con altri fabbricati.

4.12. Elementi accessori

Sono elementi accessori quegli oggetti che, grazie ai propri caratteri estetico-funzionali, concorrono al completamento dell'aspetto formale dell'edificio e nel contempo sono funzionali al soddisfacimento delle esigenze legate alle attività lavorative ed abitative che nel passato caratterizzavano la vita sociale del paese.

Pertanto sono considerati documenti storici della cultura propria del luogo.

Gli elementi di cui si tratta, tipici dell'architettura urbana locale sono stati classificati nell'abaco tipologico e per ciascuno di essi è richiesta la conservazione e la tutela.

In particolare, gli anelli in pietra o ferro battuto e le panche in pietra devono essere salvaguardati in quanto costituiscono elemento caratterizzante e funzionale nella sistemazione esterna delle abitazioni tradizionali del centro abitato.

Questi elementi potranno essere rimossi solo nel caso in cui costituiscano comprovato intralcio ed ostacolo al libero passaggio degli autoveicoli di tipo leggero.

4.13. Impianti tecnologici

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

Nel caso di restauro delle facciate è necessario riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica attualmente esistenti con lo scopo di occultarli il più possibile alla vista.

E' consentito intervenire nei seguenti modi:

- calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie; per quanto possibile, le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;
- percorsi orizzontali posti, di norma, sotto il manto di copertura, immediatamente al di sotto del canale di gronda; è comunque ammesso che, nel caso di presenza di fasce di marcapiano o fasce di gronda, i cavi possano correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia;
- realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.

I contatori che devono trovare alloggiamento in facciata devono essere situati in una apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le caratteristiche di seguito indicate:

- gli sportelli dovranno essere di norma in ghisa o ferro, del colore naturale o del colore della facciata;
- su facciate intonacate si ammettono sportelli in materiale plastico a filo di facciata, opportunamente trattati per accogliere un intonachino (lo strato superficiale dell'intonaco) identico a quello di facciata e poi tinteggiati.

Le condutture dell'acqua non possono essere posizionate a vista in facciata; il contatore principale deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile è consentita l'installazione in facciata in una apposita nicchia ordinatamente allineata con quella del gas e opportunamente occultata da una chiusura con portello in legno o in rame.

Impianti tecnologici privati

E' di norma vietata l'installazione sui balconi, sulle coperture e sulle facciate prospicienti o comunque visibili dalla pubblica via di tutti gli elementi, compresi quelli di natura tecnologica, che risultano in contrasto con i caratteri del tessuto edilizio storico.

E' consentita l'installazione negli spazi interni di pertinenza privata, di gruppi di refrigeramento e/o di qualunque altro impianto di natura tecnologica (elementi per la trasformazione o captazione di energia solare, antenne televisive, accumulatori, bollitori, ecc.) esclusivamente quando non risultino visibili dalla pubblica via; in assenza di specifici spazi interni di pertinenza privata è consentita l'installazione nelle falde interne degli edifici, comunque in maniera tale da non risultare visibili dalla pubblica via.

L'installazione di impianti di natura tecnologica è ammessa sulle falde esterne degli edifici esclusivamente quando si dimostri e documenti esaurientemente l'impossibilità di soluzioni alternative (assenza di falde interne e/o di idonei spazi di pertinenza privati).

L'installazione sulle falde esterne è ulteriormente subordinata alle seguenti prescrizioni che hanno natura inderogabile:

- è comunque vietata l'installazione di accumulatori, boiler, serbatoi, volumi tecnici, ecc., su qualunque tipo di copertura, sia nei casi di nuova edificazione sia nei casi di rifacimento o semplice realizzazione di impianti su coperture esistenti;
- è consentita esclusivamente l'installazione di superfici captanti completamente integrate in copertura. Tali superfici captanti dovranno essere realizzate a filo del manto di copertura e non collocate al di sopra dello stesso e dovranno risultare arretrate di almeno 50 cm rispetto all'estremità esterna della falda di copertura.
- l'utilizzo di pannelli fotovoltaici è consentito solo ed esclusivamente se i pannelli stessi non risultano visibili dalla pubblica via e/o da punti o aree di particolare rilievo del tessuto storico, comunque nel rispetto delle indicazioni di cui al punto precedente;

- l'utilizzo di tegole fotovoltaiche, purché di tipo compatibile con i caratteri del centro storico e non impattanti è consentito esclusivamente se le tegole stesse non risultino visibili dalla pubblica via.

Sono sempre vietate sulla facciata prospiciente la pubblica via, prese d'aria per camini o caldaie, nonché fori per esalazioni dei fumi, i cavi della rete televisiva, ecc.; sono consentiti esclusivamente i fori, sempre occultati da opportune griglie in rame, a servizio dei condizionatori interni agli edifici.

Sono vietate sulla facciata prospiciente la pubblica via, anche con riferimento alle attività degli enti gestori delle reti, le nuove installazioni di cavi, canale, antenne, apparecchiature in genere. Sono altresì vietate nelle vie del tessuto storico nuove installazioni di pali funzionali alle reti tecnologiche. Queste ultime, anche quando già esistenti, dovranno di norma essere interrato, provvedendo alla rimozione dei pali di sostegno e/o dei supporti.

Quando, esclusivamente a causa di limitazioni tecniche e tecnologiche che dovranno essere dettagliatamente motivate ed argomentate (sono escluse le motivazioni di natura economica), risulti impossibile ai soggetti gestori delle reti erogare il servizio realizzando gli impianti secondo la regola dell'arte, senza usufruire delle facciate prospicienti la pubblica via, occorrerà rispettare puntualmente l'ordito architettonico della facciata, intervenendo attraverso le seguenti modalità:

- calate verticali poste in corrispondenza dei pluviali di gronda, celate da questi ultimi;
- calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie;
- percorsi orizzontali posti, di norma, sotto il manto di copertura, immediatamente al di sotto del canale di gronda;
- nel caso di presenza di fasce di marcapiano o fasce di gronda, i cavi potranno correre nella parte superiore della modanatura, in modo da essere celati alla vista dalla pubblica via. In questo caso i cavi dovranno assumere lo stesso cromatismo della fascia che li accoglie;
- realizzazione (quando compatibile con le prescrizioni per l'unità edilizia) di condotti sotto traccia atti a contenere i cavi; in questo caso le posizioni dei condotti dovranno essere rappresentati e documentate graficamente con preciso riferimento all'articolazione della facciata che li accoglie. Copia del documento dovrà essere consegnata al soggetto privato ed all'Ufficio tecnico comunale;

I contatori che per loro natura trovano necessariamente alloggiamento in facciata dovranno essere situati in una apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le caratteristiche di seguito indicate:

- gli sportelli dovranno essere di norma in ghisa o ferro, del colore naturale o del colore della facciata;
- su facciate intonacate si ammettono sportelli in materiale plastico a filo di faccia-

ta, opportunamente trattati per accogliere un intonachino (lo strato superficiale dell'intonaco) identico a quello di facciata e poi tinteggiati.

Le condutture dell'acqua non possono essere posizionate a vista in facciata; il conduttore principale deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile è consentita l'installazione in facciata, in apposita nicchia ordinatamente allineata con altre eventualmente presenti (es. gas) e opportunamente occultata da una chiusura con portello in legno o in rame.

Ogni richiesta di installazione di impianti di natura tecnologica, comprese quelle degli enti gestori delle reti, è subordinata alla verifica di compatibilità paesaggistica da parte dell'organo o del soggetto competente; la documentazione a supporto della richiesta dovrà sempre essere corredata di specifico foto inserimento (contenete l'intero apparato da installare) con indicazione dei punti di scatto.

Apparati Minori

Tutte le installazioni, anche quelle minori, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata.

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta, ma non sugli stipiti lapidei quando presenti. Quando ciò non risulti possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare o coprire, anche solo parzialmente, eventuali elementi architettonici. Non sono ammessi campanelli multipli, pertanto in presenza di più appartamenti, i campanelli dovranno essere ordinati in un'unica pulsantiera.

Queste apparecchiature per la comunicazione non devono essere collocate in rilievo ma unicamente a filo parete, esclusa la copertura lievemente aggettante nel caso di posizionamento in facciata. Dovranno essere realizzate con materiali consoni ad un'immagine dignitosa del tessuto storico, per cui è sconsigliata l'installazione di apparecchiature in alluminio o altri materiali dissonanti. E' consigliabile l'uso dell'ottone e di materiali plastici esclusivamente nella colorazione degli infissi.

La cassetta postale, nel caso di edifici unifamiliari o bifamiliari, può essere collocata nel portone di ingresso o sulla muratura, ma non in rilievo.

Nel caso di posizionamento sulla muratura le cassette postali possono trovare posto in corrispondenza degli sguinci del vano porta (ma non sugli stipiti lapidei quando presenti) o a fianco del portone, ordinatamente posizionate sotto l'apparecchiatura dei campanelli.

Nei casi di edifici sottoposti a restauro dove prevale la conservazione la cassetta postale non può essere incassata nella muratura e si consente la sua collocazione in rilievo

La colorazione delle cassette postali deve essere in sintonia con il colore della facciata e la forma deve essere semplice. Sono, infatti, vietate tutte le tipologie articolate che rimandano a tradizioni e culture lontane.

4.14. Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale

L'insieme degli oggetti legati allo svolgimento delle attività commerciali costituisce elemento fondamentale per la riqualificazione dell'immagine urbana.

La loro organizzazione deve perciò rientrare nel progetto di restauro del fronte edilizio prospiciente la pubblica via.

Nel caso che l'intervento contempra la sola sistemazione degli elementi come:

- *Insegne;*
- *Targhe;*
- *Tende frangisole;*
- *Illuminazione privata a servizio dei negozi;*
- *Contenitori distributivi ed espositivi;*

dovrà essere utilizzato come quadro di riferimento l'assetto globale della facciata in cui l'intervento stesso si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio e dell'eventuale specifica normativa di settore.

Per ambiti urbani unitari, rappresentati da piazze, slarghi o porzioni di vie, comunque da parti urbanistiche morfologicamente omogenee, si tenderà a privilegiare interventi che affrontino in modo coordinato la progettazione e la sistemazione degli elementi di arredo e dell'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale.

I progetti per ambiti unitari potranno essere d'iniziativa pubblica o privata, in questo caso promossi da associazioni o gruppi di esercenti o società.

Insegne

Gli interventi di sistemazione degli elementi legati a funzioni commerciali devono avere come quadro di riferimento globale l'assetto dell'intera facciata in cui essi si inseriscono, nel rispetto del linguaggio architettonico e delle caratteristiche decorative proprie dell'immobile.

Il trattamento dei piani terra adibiti ad attività commerciali deve essere parte integrante dell'immagine dell'edificio e deve quindi rispondere ai criteri di colorazione precedentemente detti. La parte espositiva del negozio deve limitarsi solo al foro della vetrina.

L'insegna dovrà riportare solo il nome dell'esercizio in corretta ortografia ed eventuali simboli grafici senza l'aggiunta di scritte che pubblicizzino marche di prodotti in vendita e che nulla hanno a che fare con il nome della ditta titolare della licenza. L'insegna non deve essere mai in aggetto né affissa a "bandiera" o su modelli ad essa assimilabili.

Tale insegna dovrà essere posizionata nella zona superiore dei vani delle aperture

destinate al locale commerciale e dovrà seguirne la proiezione.

La dimensione in lunghezza non dovrà superare le dimensioni massime nette dell'apertura corrispondente e l'altezza potrà essere al massimo pari a 40 cm.

Le finestre munite di inferriata debbono essere lasciate a vista e pertanto non potranno essere occultate da alcun tipo di insegna. Sono altresì escluse le insegne fisse applicate sugli sguinci laterali delle aperture.

Le insegne luminose devono essere tali da non pregiudicare la sicurezza e l'incolumità a causa di fenomeni di abbagliamento. E' vietato l'uso di luci intermittenti e con variazioni di colore.

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

Targhe indicanti arti, mestieri e professioni

E' consentita la collocazione di targhe, in materiali non plastici, preferibilmente in materiale lapideo, vetro o ottone, comunque di ridotte dimensioni, indicanti arti, mestieri e professioni sull'esterno degli edifici.

Tende frangisole

L'apposizione di tende frangisole dovrà avere come quadro di riferimento globale l'assetto dell'intero edificio in cui essa si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile.

Le tende frangisole potranno essere collocate, previa autorizzazione comunale, solamente al piano terra e a servizio esclusivo delle attività commerciali prospicienti le piazze e le vie.

Le tende frangisole non dovranno in particolare nascondere gli elementi architettonici costituiti dalle cornici delle porte, dei portoni e delle vetrine.

Le tende potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile senza appoggi e chiusure laterali. L'oggetto massimo consentito non può superare 120 cm dal filo di facciata. I lembi inferiori della tenda dovranno mantenersi ad almeno 220 cm dal suolo e comunque non dovranno creare intralcio alla normale circolazione stradale.

Nel caso in cui il vano dell'apertura abbia altezza inferiore o uguale a 220 cm, sarà attentamente valutata la possibilità di posizionare la tenda esternamente alla cornice lapidea.

Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale. La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata. Pertanto, nel caso di una domanda relativa all'installazione di

una tenda per un singolo negozio, questa dovrà essere corredata da una dichiarazione da parte di tutti i proprietari o esercenti dei negozi del piano terra, di accettazione e di impegno a posizionarla anch'essi con le stesse forme, dimensioni e colore. Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio.

Per l'installazione di tende frangisole ai piani superiori, in appartamenti privati, vale la norma che essa è consentita ogni qualvolta si intendano coprire esclusivamente superfici a balcone o a terrazzo.

In questi casi la tenda dovrà avere l'estensione massima, sia in larghezza che in profondità, del balcone ed inoltre dovrà essere collocata in tutti i balconi dell'edificio, con le medesime forme e colorazioni; non sono assolutamente ammesse scritte o grafici di qualsiasi genere.

Anche in questi casi le colorazioni devono essere compatibili con l'assetto cromatico dell'intero edificio, inoltre la forma deve essere del tipo a braccio estensibile che non implichi appoggi a terra e chiusure laterali.

Illuminazione privata a servizio dei negozi

In tutte le vie del centro storico è vietata l'apposizione di corpi illuminanti in facciata con la funzione di illuminazione dello spazio pubblico antistante, ad esclusione dei casi riferibili alla pubblica illuminazione.

Contenitori espositivi e distributivi

Per contenitori espositivi si intendono le bacheche informative e le vetrinette dei negozi applicate in rilievo sulla facciata, anche se mobili. Per tali contenitori è vietata categoricamente l'installazione ex novo, ad eccezione di quelli informativi di ambulatori e farmacie. Pertanto nel caso di interventi sulla facciata dovranno essere rimossi tutti i contenitori e le vetrinette esistenti.

Le bacheche informative di Enti, Società, Partiti, Sindacati, Servizi pubblici, ecc., non potranno trovare posizionamento in facciata. Pertanto dovranno, nel caso di necessità di installazione, trovare alloggio all'interno della vetrina della sede.

L'Amministrazione, su sollecitazione di più Enti o Società, previa presentazione di un progetto unitario, potrà concedere l'installazione di bacheche informative, da posizionarsi, convenientemente raggruppate, in particolari luoghi del Centro Storico.

Per contenitori distributivi si intendono apparecchiature per la distribuzione di sigarette, caramelle, bancomat ecc. Per tali contenitori è vietata assolutamente l'installazione a rilievo sulla facciata.

Nel caso di esercizi commerciali non sarà consentita l'installazione anche se mobile di contenitori o di oggetti pubblicitari al di fuori della vetrina.

Segnaletica ed affissione

Sulle forme, sui materiali e sul posizionamento della segnaletica stradale, dalle targhe toponomastiche, dei numeri civici e delle bacheche per l'affissione, si prevede che l'Amministrazione Comunale debba predisporre uno specifico progetto organico.

Art. 5 – DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI SPAZI PUBBLICI NEL CENTRO MATRICE

5.1) Illuminazione pubblica

Per quanto riguarda l'illuminazione pubblica relativa alla viabilità di piano, ai giardini, parcheggi etc. ricadenti in zona di centro matrice, si dovrà sempre far ricorso ai più recenti sistemi di illuminotecnica disponibili, al fine di migliorare l'efficienza energetica e minimizzare o meglio eliminare l'inquinamento luminoso. Sono privilegiati i progetti e gli interventi che agiscono in questo senso e che differenzino le aree relative agli spazi pubblici di intensa frequentazione da quelle a carattere vicinale, modulando i vari ambiti con differenti ed adeguati parametri di luminosità.

5.2 Aree destinate a verde pubblico

Dovranno essere salvaguardate le aree esistenti destinate a verde pubblico, organizzate e progettate di modo da costituire una reale funzione ecosistemica, riducendo i fenomeni di surriscaldamento delle superfici esposte e dell'atmosfera, favorendo l'ombreggiamento delle aree e degli edifici. Le realizzazioni private dovranno sempre armonizzarsi con le aree pubbliche limitrofe sistemate a verde.

5.3 Nuovi percorsi pedonali e aree pavimentate

I nuovi spazi e percorsi pedonali dovranno essere realizzati prediligendo sistemi costruttivi permeabili, quali pavimentazioni drenanti, autobloccanti, acciottolati erbosi, prati armati etc., al fine di aumentare le capacità drenanti delle aree pubbliche, limitando e minimizzando il deflusso superficiale e mantenendo gli equilibri delle eventuali falde. Per quanto concerne le tecniche di posa di eventuali pavimentazioni lapidee, si dovrà in primo luogo fare riferimento alle tipologie tradizionali, prediligendo quelle a secco (elementi lapidei posati su sabbia, con adeguato drenaggio e sottofondo), che garantiscono la permeabilità del suolo. Dovrà inoltre essere garantita e favorita la raccolta e il drenaggio delle acque superficiali in maniera puntuale a distanza adeguata dai fabbricati.

Le aree nelle quali sussistono pericoli relativi al rilascio di sostanze inquinanti, dovranno essere dotate di idonei sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia, prima della loro immissione nella rete idrografica superficiale.

Le vie escluse dallo studio delle pavimentazioni, elaborato – Allegato 2 6A, progetto dello spazio pubblico – devono rifarsi alle scelte progettuali previste nelle vie limitrofe, in continuità per forma e materiali.

5.4 Materiali: sostenibilità e risparmio energetico

Al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità e di risparmio energetico, gli interventi edilizi regolati dal Piano Particolareggiato dovranno preferire materiali e tecniche costruttive locali, recuperando qualora fosse possibile, i materiali originari. Al fine di ridurre le emissioni inquinanti e clima-alteranti, dovrà sempre essere favorita la progettazione e la realizzazione di nuovi edifici, nonché la riqualificazione di quelli esistenti, facendo riferimento a criteri costruttivi che risultino essere idonei ed efficaci per la riduzione dei consumi energetici, l'autoproduzione di energia, il riutilizzo delle acque bianche e la sostenibilità ambientale dell'abitare. Si dovrà favorire il ricorso a tecniche e soluzioni di architettura bioclimatica, con particolare attenzione alla progettazione dei sistemi passivi. Al fine di ridurre il carico ambientale prodotto dall'attività edilizia, dovrà essere privilegiato l'uso di materiali e componenti edilizie con caratteristiche specifiche, non impattanti e non trattati con sostanze tossiche, inoltre bisognerà sempre preferire materiali traspiranti, con caratteristiche di adeguata idroscopicità, assenza di emissioni ed esalazioni nocive e di polveri, con stabilità nel tempo ed elevata inerzia termica, biodegradabilità o riciclabilità attestate dalla presenza di marchi o etichette di qualità ecologica. Dovrà essere incoraggiato e privilegiato l'impiego di materiali e manufatti di cui sia possibile il riutilizzo al termine del loro ciclo funzionale in merito alla vita dell'edificio e che siano caratterizzati da un basso consumo energetico durante la loro produzione.

5.5 Trattamento dei materiali di scavo e demolizione

In riferimento a possibili interventi di demolizione, dovranno essere privilegiate tecniche di intervento e modalità selettive atte a ridurre la produzione di rifiuti, favorire la separazione dei detriti e l'avvio a recupero delle frazioni separate, minimizzando quindi il quantitativo di rifiuti da smaltire in discarica.

Art. 6 - DEROGHE

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

A) Interventi privati

Fermi restando i limiti di altezza, volumetria e superficie coperta previste per ogni intervento dalle schede edilizie, il Consiglio Comunale può, sentito il parere del servizio tecnico comunale, 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.

B) Edifici per servizi. Corpi accessori

Si definiscono **corpi accessori**, i corpi edilizi "di servizio", morfologicamente individuabili, che fanno parte integrante di un'unica unità edilizia, hanno destinazione d'uso non residenziale e sono a servizio del corpo di fabbrica principale denominato

a sua volta "corpo servito".

Sono corpi accessori: gli accessi carrai coperti, le rimesse, le cantine, i locali con forno a legna, le vecchie stalle per animali, i loggiati e le legnaie coperte e, più in generale, qualsiasi corpo edilizio coperto non destinato ad uso residenziale.

È sempre vietato demolire corpi accessori che conservano caratteri tradizionali.

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 accessori retrostanti o di altra natura, per i quali è oggettivamente dimostrato, anche tramite accurata documentazione fotografica, l'assenza di valore storico o tipologico, comunque verificata dal Servizio Tecnico Comunale, quando utile ai fini della caratterizzazione del tipo edilizio nel suo complesso, o atta a garantire migliore vivibilità e salubrità all'unità edilizia.

B) Parcheggi

Fatto salvo quanto previsto al punto B), per le nuove costruzioni e per le sopraelevazioni previste nel Piano Particolareggiato, esclusivamente nei casi di unità edilizie cui corrispondono una o al massimo due unità abitative, è fatto salvo l'obbligo del rispetto della superficie privata da destinare a parcheggio, quando venga dimostrata la impossibilità di rispondere coerentemente ai caratteri della edilizia storica ed alle specifiche indicazioni tipologiche.

Esclusivamente nei casi di unità edilizie cui corrispondano tre o più unità abitative, è obbligatorio il rispetto della superficie privata minima da destinare a parcheggio, come stabilito dalla normativa in materia, e la dimostrazione della fruibilità e dell'accessibilità carrabile alle stesse superfici. Al fine della individuazione delle superfici e/o della definizione della accessibilità a queste ultime, non sono in alcun modo ammissibili interventi, di qualsiasi natura, lesivi delle forme o dei caratteri propri della architettura tradizionale. La superficie minima dello stallone è pari almeno a 12,00 mq, nel computo della superficie minima degli stalli non possono essere considerati gli accessi carrai, i percorsi per l'accesso agli stalli e le aree di manovra.

Art. 7 - NORME TRANSITORIE

Gli interventi e le opere già autorizzate alla data di adozione del Piano Particolareggiato non sono soggette alle nuove disposizioni, nel rispetto dei termini ordinari stabiliti dal titolo abitativo.

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

Art. 8 - NORME FINALI

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.

Le prescrizioni degli elaborati di Progetto del Piano Particolareggiato sono cogenti rispetto alle indicazioni generali contenute nel presente documento.

Per quanto non espressamente contenuto nelle presenti norme si fa riferimento alla legislazione statale, regionale e comunale vigente