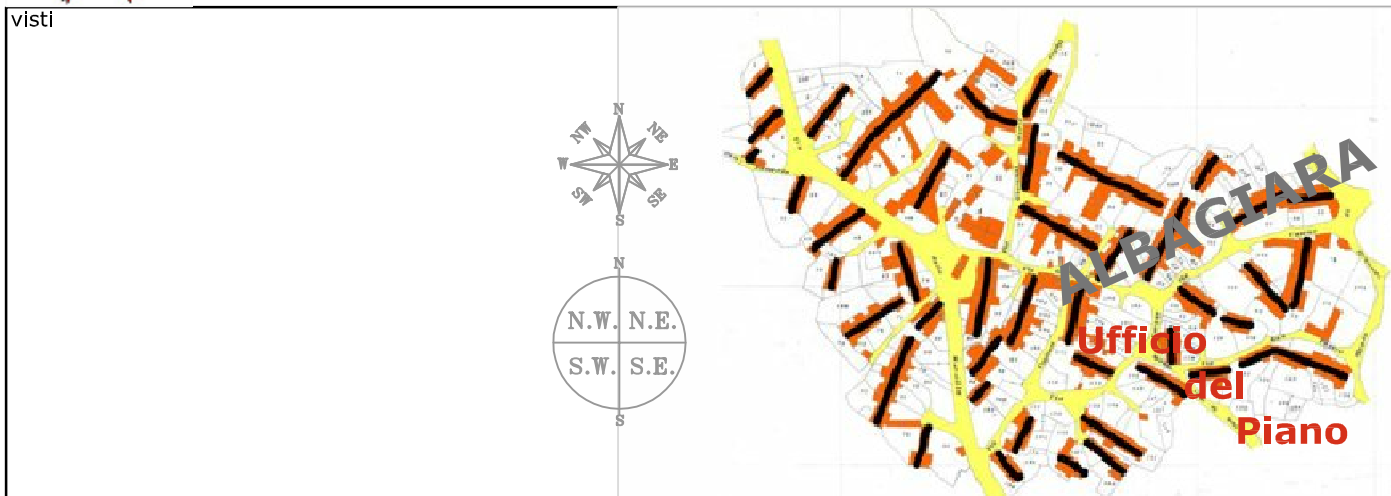




Comune di Albaggiara

Regione Autonoma della Sardegna



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE (CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE)

(zona "A" in adeguamento al P.P.R. - zone "B" interne al centro matrice)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO	16	SCALA	ALLEGATO
emissione data _____	adozione data _____ Delib. C.C. N. _____	revisione/riapprovazione data _____ Delib. C.C. N. _____	approvazione definitiva data _____ Delib. C.C. N. _____

AREA TECNICA - SERVIZIO URBANISTICA - UFFICIO DEL PIANO

Responsabile: Geom. Pierpaolo Sitzia

Progetto: Sud Ovest Engineering S.r.l. - Cagliari



Progettista Responsabile: Dott. Ing. ANDREA LOSTIA

SUD OVEST ENGINEERING S.R.L.

Ingegneria
Architettura
Urbanistica
Ambiente
Territorio
Green energy
Consulting engineering
Servizi Integrati di outsourcing
Engineering and contracting

Vale Marconi n. 87, 09131 CAGLIARI
Codice fiscale e partita IVA: 03454150925
Tel.: 070.8571341
Fax.: 070.8571341
sudovestengineering@gmail.com
soesrl@legalmail.it
www.sudovestengineering.it

Unità Operativa: Dott. Ing. Andrea Lostia
Dott. Geol. Tiziana Carrus
Ing. iunior Giuseppe Sulis
Dott. Arch. Stefania Mascia
Ing. iunior Giuseppe B. Tatti
Tecnico GIS Giuseppe Monni

Direttore Tecnico (art. 254 D.P.R. 207/2010)
Dott. Ing. Andrea Lostia



COMUNE DI ALBAGIARA

Via Cagliari 80 - 09090 Albagiara (OR)
Tel. 0783_938002 - Fax. 0783_938420
E.mail: comunedialbagiara@gmail.com
Partita IVA e codice fiscale: 00070480959

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE (CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE) ZONA "A" IN ADEGUAMENTO AL P.P.R. ZONE "B" INTERNE AL CENTRO MATRICE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

AREA TECNICA - SERVIZIO URBANISTICA

UFFICIO DEL PIANO

Responsabile: Geom. Pierpaolo Sitzia

Progetto: **Sud Ovest Engineering S.r.l. - Cagliari**

Progettista Responsabile: Dott. Ing. Andrea Lostia

Unità Operativa: Dott. Ing. Andrea Lostia
Dott. Geol. Tiziana Carrus
Ing. iunior Giuseppe Sulis
Dott. Arch. Stefania Mascia



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

SOE S.R.L.

SOMMARIO

Art. 1 - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE	3
1.1. Indici e parametri	5
Art. 2 - CATEGORIE DI INTERVENTO	7
a) <i>MANUTENZIONE ORDINARIA</i>	7
b) <i>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</i>	8
c) <i>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</i>	8
d) <i>RESTAURO SCIENTIFICO</i>	8
e) <i>RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO</i>	9
f) <i>DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE</i>	9
g) <i>NUOVA EDIFICAZIONE</i>	10
h) <i>VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO</i>	10
Art. 3 - DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI	10
Art. 4 - MODALITA' DI INTERVENTO	11
4.1 Disciplina generale degli interventi	11
4.2 Requisiti dei progetti	11
4.3 Allineamenti e distanze dai confini	12
4.4 Altezze, volumetrie e superfici	12
4.5 Requisiti degli ambienti interni	13
4.6 Distribuzione interna	13
4.7 Edifici difformi dall'architettura tradizionale	13
4.8 Coperture	14
4.9 Aggetti	15
4.10 Finiture esterni	16
4.11 Aperture	19
4.12 Aperture carrabili	19
4.13 Elementi di finitura	19
4.14 Corti, cortili e recinzioni	22
4.15 Elementi accessori	22
4.16 Impianti tecnologici	23
4.17 Arredi urbani dedicati a funzioni di tipo commerciale	25
Art. 5 - DEROGHE	27
Art. 6 - NORME TRANSITORIE E FINALI	28
Art. 7 - ENTRATA IN VIGORE	28

ART. 1 - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Il Piano Particolareggiato del Centro Matrice (di seguito denominato semplicemente Piano o PPCM) concorre a perseguire nell'area interessata dal centro matrice di antica e prima formazione di Albagiara le seguenti finalità ed obiettivi:

- preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio;
- proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale;
- assicurare la salvaguardia del territorio e promuovere forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservare e migliorare la qualità della vita.

L'attuazione dei propositi si raggiunge attraverso:

- recupero del patrimonio edilizio storico con interventi volti a ripristinare le situazioni modificate e non coerenti, con ricadute sia sugli aspetti di carattere tecnico-costruttivo, sia sugli aspetti di funzionamento e rapporto degli spazi privati e pubblici;
- riqualificazione degli spazi aperti pubblici: dei punti di raccolta/incontro sociale (le piazze) e degli assi di comunicazione/collegamento (la viabilità);
- riqualificazione del patrimonio pubblico di interesse storico-culturale, per una maggiore fruizione degli stessi a servizio dei cittadini, sempre col presupposto di tutela e valorizzazione del Bene;
- favorire gli interventi tesi all'uso razionale delle risorse energetiche individuando e suggerendo metodologie di azione, sempre nel rispetto, tutela e salvaguardia del Bene;
- riconoscere il tessuto urbano e gli immobili esistenti, conservando gli apporti di tutte le fasi della storia del centro di Albagiara che hanno inciso sulla forma urbana della trama viaria e degli isolati;
- promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico-tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del centro di Albagiara;
- riqualificare, congiuntamente con il tessuto edilizio, gli spazi pubblici, l'arredo urbano, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio;
- conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica del centro storico;
- recepire istanze ed esigenze della comunità locale per rafforzare l'efficacia del corpus normativo del Piano;
- innescare un processo di riconoscimento dei valori storici dell'abitare tradizionale attraverso il racconto degli anziani alle nuove generazioni attraverso azioni dedicate nel processo partecipativo;
- sensibilizzare ed informare i tecnici operanti nel territorio relativamente all'opportunità di proporre soluzioni compositive coerenti con il tessuto edilizio storico in termini di funzionalità distributiva, tecniche costruttive e materiali ed elementi di finitura e decoro.

Le finalità del Piano sono state preliminarmente individuate tramite:

- l'analisi cartografica e delle trasformazioni urbane storiche;
- l'analisi del tessuto urbano e dell'edilizia dell'insediamento storico;
- l'individuazione delle aree e degli edifici di valenza storico-culturale da conservare e riutilizzare;
- l'individuazione di un sistema di regole e di tipologie di intervento ammissibili.

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia dovranno essere progettati e i titoli edilizi rilasciati, nel rispetto delle finalità e degli obiettivi del presente Piano.

Il Piano specifica le prescrizioni per gli immobili in esso presenti, con particolare riferimento agli immobili da tutelare, al fine di una loro concreta valorizzazione nei termini e nelle finalità medesime del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e del Piano Paesaggistico Regionale, con loro successive modifiche e integrazioni.

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 Albaggiara ci si deve attenere alle presenti norme e all'Abaco degli elementi tipologici che di esse fa parte integrante.

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.

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.

In generale gli interventi previsti dal piano sono finalizzati a favorire 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 uniformarsi alle norme ed alle prescrizioni del Piano Particolareggiato.

Il presente Piano Particolareggiato si applica al Centro Matrice di Antica e Prima Formazione del Comune di Albaggiara, il cui perimetro è stato approvato con Determinazione n. 2347 del 26.10.2009 del Direttore Generale della pianificazione urbanistica, territoriale e della vigilanza edilizia dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica, l'ambito così definito comprende tutta la zona urbanistica classificata "A" nel P.U.C. e parte della zona urbanistica classificata "B".

Il Codice Civile, con l'art. 871, dispone che "le regole da osservare nelle costruzioni sono stabilite dalle leggi speciali e dai regolamenti edilizi comunali", pertanto, per quanto non specificatamente indicato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si intendono applicabili le leggi statali e regionali e le norme attinenti con la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

Il presente Piano ha valore a tempo indeterminato, a decorrere dal giorno di pubblicazione sul B.U.R.A.S. della sua adozione definitiva, nei limiti stabiliti dalla legge, fintanto che l'Amministrazione comunale non avrà provveduto ad adottare un nuovo strumento urbanistico. Laddove il Piano, in merito al verde pubblico, ai servizi, alla viabilità e alla eventuale rettifica di allineamenti stradali, preveda l'istituzione di aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio; il termine di validità del Piano in ordine all'attuazione degli interventi preordinati all'esproprio, è di dieci anni, a decorrere dal giorno di pubblicazione sul B.U.R.A.S. della sua adozione definitiva. Decorso tale termine di cui al comma precedente alcune aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio risultassero inutilizzate, le stesse non potranno più essere oggetto di alcun intervento, né edilizio privato né pubblico, fino all'adozione di altro Piano che

definisca le nuove scelte urbanistiche, salvo accordo tra le parti finalizzato all'attuazione degli interventi pubblici previsti.

Per qualunque altra proprietà sia pubblica che privata, non soggetta a vincolo preordinato all'esproprio, gli indirizzi e le prescrizioni del Piano continuano ad avere validità fintanto che l'Amministrazione comunale non avrà provveduto ad adottare un nuovo strumento urbanistico.

L'attività edilizia privata e la realizzazione delle opere pubbliche sono regolate dalle presenti norme tecniche di attuazione (N.T.A.) coadiuvate dalle prescrizioni contenute nelle tavole di Piano in conformità al D.Lgs 42/2004, al P.P.R. e agli strumenti pianificatori sovraordinati.

Soluzioni diverse da quelle contemplate potranno essere assentite e dovranno essere opportunamente motivate e documentate e riguardare esclusivamente i seguenti casi: a) problemi legati all'abbattimento delle barriere architettoniche; b) errori materiali della cartografia di Piano che incidano sulle soluzioni progettuali prospettate per effetto di una diversa rappresentazione delle proprietà dovuta, ad esempio, ad erronea rappresentazione negli elaborati grafici, di analisi e di progetto, a frazionamenti non ancora inseriti in Catasto o ad altre disfunzioni negli atti progettuali stessi e di accatastamento; c) adeguamento per conformità, dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione rilevate, a sopravvenuta normativa sovraordinata. In ogni caso la soluzione proposta dovrà comunque inserirsi armonicamente nel tessuto edificatorio così come programmato dal Piano e le nuove prospettazioni non costituiscono varianti al presente Piano.

Il Piano si attua mediante interventi di privati, singoli o riuniti in consorzio, tramite programmi predisposti dall'Amministrazione Comunale o da entrambi i soggetti.

Le modalità generali di attuazione possono essere così riepilogate:

- a. intervento privato di risanamento, di recupero o di sostituzione del tessuto edilizio incongruente in adeguamento ai caratteri storico-artistici del luogo così come individuati dal Piano. Essi andranno proposti tramite soluzioni edilizie riguardanti una o più unità edilizie, eventualmente previa predisposizione di un piano di comparto, da sottoporre all'approvazione comunale per l'adozione dei relativi atti autorizzatori;
- b. intervento diretto dell'Amministrazione Comunale finalizzato al rifacimento o completamento delle opere di urbanizzazione, nonché ad un più complessivo recupero edilizio ed urbanistico, anche di interi isolati, attuato tramite risorse pubbliche previste dalla legislazione statale e/o regionale e/o comunitari o di qualunque altra normativa di carattere generale speciale al tempo vigente;
- c. intervento misto pubblico-privato mediante il quale più soggetti potranno partecipare al recupero urbanistico del Nucleo Storico utilizzando congiuntamente gli strumenti della programmazione negoziata, ivi compreso l'Accordo di Programma. Gli interventi devono essere estesi ad ambiti territoriali per i quali l'interesse si dimostri funzionale alle finalità del Piano, riguardare il recupero e la valorizzazione sia di edifici residenziali sia di opere di urbanizzazione, di proprietà pubblica e/o privata, ed essere attuati con risorse finanziarie di entrambi i soggetti, anche coadiuvati nel programma di spesa dalle facilitazioni finanziarie previste dalla legislazione vigente.

1.1. Indici e parametri

Le seguenti disposizioni integrano e, dove in contrasto, sostituiscono quelle fissate nel Piano Urbanistico Comunale alle relative norme di attuazione.

- Destinazione d'uso dei fabbricati:

La destinazione d'uso della zona è prettamente residenziale, sono ammesse inoltre tutte le attrezzature connesse con la residenza, le attività artigianali purché non pericolose, nocive o moleste, le attività commerciali quali bar, ristoranti, negozi e simili, le strutture ricettive, gli uffici pubblici e privati, le scuole, i centri sociali e culturali.

– Densità edilizia consentita:

Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ricostruzioni a seguito di demolizione, su aree ricadenti nella zona A l'indice di edificabilità massimo sarà pari a $3.50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ con la tendenza ad avvicinarsi all'indice di edificabilità medio dell'intero isolato di riferimento. Per quanto riguarda gli interventi di Nuova Costruzione su Aree libere ricadenti nelle zone B1 e B2, la metodologia progettuale è la medesima, con la differenza che l'indice di edificabilità massimo è pari a $2.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$, come da P.U.C. vigente.

E' consentita la ricostruzione di nuovi loggiati e/o volumi elementari secondo le piante originarie, dimostrabile mediante prova documentale certa, tenendo presente nel progetto gli allineamenti, i fili stradali, gli spessori e i rapporti dei corpi di fabbrica preesistenti. L'aumento di superficie coperta e di volume massimo sono consentiti fino all'indice massimo prescritto per l'isolato di riferimento.

In caso di restauro conservativo, ristrutturazione senza aumento di volume e manutenzione ordinaria o straordinaria sono comunque fatte salve le volumetrie esistenti. Per ogni singola unità immobiliare il valore dell'indice di fabbricabilità massimo consentito è riportato nella relativa scheda monografica. Per ciascuna unità edilizia è consentito superare il valore dell'indice di fabbricabilità riportato nella relativa scheda monografica esclusivamente nel caso di interventi di adeguamento igienico-sanitario per rendere agibili e abitabili sottotetti e mansarde ovvero fabbricati accessori e/o residenziali di servizio articolati su un unico piano; gli incrementi in altezza comunque non potranno essere superiori ad 1m, misurato sulla linea di gronda.

E' altresì consentito superare il valore dell'indice di fabbricabilità riportato nella relativa scheda monografica per realizzare servizi igienici nei fabbricati che ne risultino sprovvisti e nei quali sia tecnicamente impossibile realizzarli all'interno della volumetria esistente ovvero nel caso di soluzione tecnica inaccettabile.

– Rapporto di copertura:

Il valore massimo del rapporto di copertura non potrà superare quello medio della zona (dell'isolato); in caso di restauro conservativo, ristrutturazione senza aumento di volume e manutenzione ordinaria o straordinaria sono comunque fatte salve le superfici coperte esistenti. Per ogni singola unità immobiliare il valore del rapporto di copertura massimo consentito è riportato nella relativa scheda monografica. Per ciascuna unità edilizia è consentito superare il valore del rapporto di copertura riportato nella relativa scheda monografica esclusivamente per realizzare servizi igienici nei fabbricati che ne risultino sprovvisti e nei quali sia tecnicamente impossibile realizzarli all'interno della volumetria esistente ovvero nel caso di soluzione tecnica inaccettabile.

– Limiti di altezza:

Per le trasformazioni, ampliamenti o nuove costruzioni l'altezza massima non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di particolare pregio storico e/o artistico, ovvero il limite assoluto di 7,50m; in caso di restauro conservativo, ristrutturazione senza aumento di volume e manutenzione ordinaria o straordinaria sono comunque fatte salve le altezze esistenti.

– Distanze tra fabbricati:

Per le trasformazioni, ampliamenti o nuove costruzioni da edificarsi nei lotti resi liberi a seguito di demolizioni, le distanze tra pareti, ove non sia tecnicamente possibile o opportuno costruire in aderenza al confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti.

Per le nuove costruzioni da edificarsi nei lotti liberi, la distanza minima assoluta tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, è pari a 8m; la distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini è pari a 4m, salvo diverso accordo tra confinanti reso palese

mediante scrittura privata non soggetta a registrazione depositata in comune e fermo restando la distanza minima assoluta di 8m tra pareti di cui una finestrata ed il rispetto della distanza minima assoluta di 1,50m dal confine per la parete finestrata più vicina al confine. Sempre per le nuove costruzioni da edificarsi nei lotti liberi, la distanza minima assoluta tra pareti prospicienti, entrambi cieche, è pari a 3m; è altresì pari a 1,50m la distanza minima di una parete cieca dal confine; è comunque sempre ammessa l'edificazione in aderenza al confine. Nei lotti liberi o resi liberi a seguito di demolizioni, che si estendono sul fronte strada o in profondità per un'ampiezza inferiore ai 20m, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate, comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentito ridurre la distanza tra pareti finestrate a 3m e a 1,50 dal confine. E' comunque consentita l'apertura di finestre a distanze inferiori a quelle indicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile (artt. 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907).

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**

A) 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.

B) 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.

C) 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.

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

In particolare sono opere di ristrutturazione edilizia:

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

D) RESTAURO SCIENTIFICO

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione e ne valorizzano i caratteri, rendendo possibile un uso adeguato e compatibile con le sue intrinseche caratteristiche.

Il tipo 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.

E) 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.

F) DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE

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 materiali 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.

G) 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.

H) VARIAZIONE 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.

ART. 3 - DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI

Generalmente è consentito l'uso degli edifici, oltre che per la residenza, per attrezzature urbane 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 la presenza di attività artigianali e produttive che non siano pericolose, nocive o moleste e non creino intralcio alla circolazione.

E' sempre consentito il cambio di destinazione d'uso per quanto concerne l'utilizzo degli immobili 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 - MODALITA' 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 aerofotogrammetrico 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, ottenuta 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.

Nei casi di accorpamento, non è mai 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 Albaggiara, devono rispondere alle specifiche logiche degli impianti edilizi oggetto di accorpamento, utilizzare forme, materiali, soluzioni architettoniche indicate 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. In caso si tratti di edifici tradizionali 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.

Per gli 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 subordinato al rispetto di tutte le indicazioni d'intervento previste 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.

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 allineate 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 e dell'indice di edificabilità massimo consentito per l'isolato di riferimento.

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. 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. L'altezza interna utile dei vani abitabili non deve essere inferiore a m. 2.70. Al piano terreno e nel piano sottotetto l'altezza media non deve essere inferiore a m. 2.70 con un'altezza minima comunque non inferiore a m. 2.00, se non diversamente indicato.

Qualora 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. Il competente Servizio Tecnico Comunale potrà effettuare un sopralluogo al fine di verificare le effettive condizioni degli edifici e rilevare l'eventuale presenza di elementi architettonici di pregio.

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' altresì 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 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

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

In caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale è obbligatorio il riutilizzo, per quanto possibile, dei coppi esistenti. 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. Sono da escludersi comunque le superfici a specchio.

CANNE FUMARIE, COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI

Nell'ipotesi in cui si prevede che la canna fumaria debba essere intonacata, la stessa dovrà essere tinteggiata dello stesso colore della facciata.

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 materiale.

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. Negli 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

Nel rifacimento dei canali di gronda e dei discendenti di edifici non tradizionali costruiti dopo gli anni cinquanta, 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 uno sviluppo circolare, consono alle tradizioni e ai caratteri formali del luogo, 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 ed, in ogni caso, alla partitura compositiva della facciata.

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 aggetti 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.

4.9 Aggetti

Negli edifici esistenti non sono ammessi aggetti esterni prospicienti la pubblica via, oltre a quelli già realizzati. Fanno eccezione i casi di nuove costruzioni, 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.

Gli interventi 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. 50 cm di profondità misurata dal filo facciata;
- lunghezza - max. 150 cm;
- posizione - in asse con la relativa apertura finestrata;

- mensole - lapidee (esclusivamente in trachite) o in ferro battuto;
- parapetto - in ferro battuto con disegni che si rifanno a quelli presenti nei parapetti tradizionali presenti nel centro storico di Albaggiara (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.

4.10 Finiture esterni

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.

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 simili 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.

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 difformi 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. È richiesto esclusivamente l'uso di intonaci di calce ed è vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere, 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.

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 frontespizi 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. È consentito lasciare in vista esclusivamente soglie, stipiti ed architravi, realizzati in trachite.

Il disegno delle bucaure non si dovrà discostare da quello presente nell'architettura tradizionale di Albagera 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.

COLORE E TINTEGGIATURE

Nel realizzare coloriture e tinteggiature, nel caso in cui l'intonaco sia costituito prevalentemente da calce, dovrà essere impiegata la tinta a calce. In qualunque caso le coloriture delle facciate dovranno essere eseguite con tecniche compatibili con l'intonaco sottostante.

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.

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 del seguente piano del colore. Sono comunque vietati i forti contrasti cromatici. È ammesso il colore bianco calce.

PIANO DEL COLORE

				
A1	B1	C1	D1	E1
				
A2	B2	C2	D2	E2
				
A3	B3	C3	D3	E3
				
A4	B4	C4	D4	E4
				
A5	B5	C5	D5	E5
				
A6	B6	C6	D6	E6

Le gradazioni cromatiche indicate con le lettere A, B, C e D sono utilizzabili per la tinteggiatura delle murature esterne.

Le gradazioni cromatiche indicate con la lettera E sono utilizzabili esclusivamente per le bordature, ad eccezione della E1 utilizzabile anche per la muratura.

4.11 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 bucatore 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 bucatore 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 e orizzontali evitando sfalsamenti.

4.12 Aperture carrabili

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

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.

- Forma - I sistemi utilizzabili devono essere del tipo ad arco (a tutto sesto o a sesto ribassato) 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 la trachite da lasciare a vista e da trattare con una lavorazione superficiale del tipo sabbiato, bocciardato o comunque 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".

4.13 Elementi di finitura

INFISSI E SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

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

1. finestre e portefinestre;
2. porte, portoni e vetrine;
3. portali;
4. serrande.

In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione degli infissi e

dei sistemi di oscuramento che presentino caratteri tipici della tradizione di Albaggiara.

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 Albaggiara 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.

1. Finestre e portefinestre

Sono tipici della tradizione costruttiva di Albaggiara, 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 Albaggiara 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 originari e della tradizione costruttiva di Albaggiara 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.

2. Porte, portoni e vetrine

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 originari e della tradizione costruttiva di Albagiara 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.

3. Portali

I serramenti delle aperture carraie definiti "portali" caratteristici della tradizione di Albagiara 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 originari e della tradizione costruttiva di Albagiara 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 originari, la nuova realizzazione dovrà corrispondere esattamente all'infisso preesistente per forma, materiali, decori, disegno e dimensioni.

4. 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 stendardi, ecc., devono essere conservati. Nel caso di degrado, la loro sostituzione deve avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici, formali, materici e cromatici degli elementi originari.

Nei nuovi interventi le grate, le ringhiere, i parapetti, i cancelli e le cancellate, le roste 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.

4.14 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 Albagera 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 2.50 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 faccia vista 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.

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.

4.15 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.

4.16 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.
- realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.

Le tubazioni del GAS sia in esecuzione da incasso che sotto-traccia dovranno rispettare tassativamente le prescrizioni della normativa GAS vigente nello specifico secondo quanto indicato dalla Norma UNI 7129.

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 e/o resine 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.

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 pompe di calore, gruppi di refrigeramento e/o di qualunque altro impianto di natura tecnologica (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 o parzialmente integrate (collettori solare termico e moduli fotovoltaici e comunque complanari alla falda e su di essa adagiati). Tali superfici captanti dovranno essere realizzate a filo del manto di copertura.

Sono sempre vietate sulla facciata prospiciente la pubblica via, camini per 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 od opportunamente tinteggiate dello stesso colore della facciata, a servizio dei condizionatori interni agli edifici e ventilazioni di locali aventi apparecchi a gas.

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 interrate, 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 prospettanti 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.

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 non appartenenti alla tradizione culturale Sarda.

4.17 Arredi urbani dedicati 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 quali *Insegne, Targhe, Tende frangisole, Illuminazione privata a servizio dei negozi e 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 pubblicizzano 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 inferriate 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

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'aggetto massimo consentito non può superare 120 cm dal filo di facciata. I lembi inferiori della tenda dovranno mantenersi ad almeno 210 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 210 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. Si fa espresso richiamo alle norme contenute nel Piano Regolatore Illuminazione Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 13.09.2009.

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'istallazione 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 alloggiamento 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 E 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 - DEROGHE

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

INTERVENTI PRIVATI

Fermi restando i limiti di altezza, volumetria e superficie coperta indicate per ogni unità 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.

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.

È 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.

PARCHEGGI

Fatto salvo quanto previsto al punto precedente, 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 stallo 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.

Nei casi di interventi che interessino edifici ed impianti pubblici (o opere pubbliche in genere) potranno essere concesse deroghe dal Consiglio Comunale alle presenti norme, secondo le modalità prescritte dalla Legge e dalla normativa vigente.

ART. 6 - NORME TRANSITORIE E FINALI

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.

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

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

Art. 7 - ENTRATA IN VIGORE

Le presenti Norme entrano in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva del Piano Particolareggiato nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 45/1989 come modificata e integrata dall'art. 18 della L.R. 8/2015.