

COMUNE DI SANLURI  
PROVINCIA SUD SARDEGNA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
G E O M . S A N D R O F A R R I S

PIANO PARTICOLAREGGIATO  
CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

PROGETTO DEFINITIVO  
OTTOBRE 2020

GRUPPO DI PROGETTAZIONE



ANDREA CASCIU INGEGNERE  
MICHELE CASCIU ARCHITETTO

LUCA BOGGIO INGEGNERE  
ELISA PAU INGEGNERE

ASSISTENTI DI PROGETTO  
MARINELLA COGODDA\_FRANCESCA SPANU\_EURO USAI

SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI  
GAVINO GIUSEPPE SANNA

EL.D.01 REV

08/2023

SCALA

NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE

## INDICE

<b>TITOLO I</b>	<b>PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Obiettivi e finalità del Piano particolareggiato del centro storico</b>	<b>3</b>
1.1.1	Obiettivi, prescrizioni e indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale	3
1.1.2	Delimitazione area di vigenza del Piano	4
1.1.3	Obiettivi del Piano Particolareggiato	4
<b>1.2</b>	<b>Il Progetto Pubblico Guida</b>	<b>5</b>
<b>1.3</b>	<b>Aree Normative</b>	<b>6</b>
1.3.1	Aree per servizi e spazi pubblici attrezzati	6
<b>1.4</b>	<b>Altri Piani attuativi. Prescrizioni e principi per la progettazione degli spazi pubblici</b>	<b>8</b>
<b>1.5</b>	<b>Modalità di attuazione</b>	<b>9</b>
<b>TITOLO II</b>	<b>DISCIPLINA DELL'INTERVENTO URBANISTICO ED EDILIZIO</b>	<b>10</b>
<b>2.1</b>	<b>Disposizioni generali</b>	<b>10</b>
<b>2.2</b>	<b>Criteri orientativi</b>	<b>11</b>
<b>2.3</b>	<b>Elementi edilizi unitari</b>	<b>12</b>
2.3.1	Parametri Urbanistici	12
2.3.2	Comparti	13
2.3.3	Unità minima di intervento	13
2.3.4	Livelli di trasformabilità	13
2.3.5	Corpo di Fabbrica	15
2.3.6	Classi di trasformabilità	15
<b>2.4</b>	<b>Categorie funzionali</b>	<b>18</b>
<b>2.5</b>	<b>Categorie di intervento</b>	<b>18</b>
2.5.1	DISPOSIZIONI COMUNI	18
2.5.2	RECUPERO	19
2.5.3	RISTRUTTURAZIONE	26
2.5.4	NUOVA COSTRUZIONE	30
<b>2.6</b>	<b>Recupero delle corti</b>	<b>35</b>
<b>2.7</b>	<b>Normativa edilizia di dettaglio</b>	<b>36</b>
2.7.1	Altezze prospettiche di gronda	36
2.7.2	Attacco tetto prospetto	36
2.7.3	Solai e coperture	36
2.7.4	Spessore dei corpi di fabbrica	37
2.7.5	Piani interrati e seminterrati	37
2.7.6	Distacchi	38
2.7.7	Frazionamenti	38
2.7.8	Loggiati	38
2.7.9	Finiture di facciata	39
2.7.10	Composizione delle facciate prospicienti lo spazio pubblico	41
2.7.11	Balconi in aggetto	41
2.7.12	Comignoli	41
2.7.13	Pergole	41
2.7.14	Piscine	41
2.7.15	Cornici, cornicioni, marcapiano, timpani e mensole	42
2.7.16	Bucature	42
2.7.17	Infissi e serramenti	42
2.7.18	Lastre, soglie e davanzali	43
2.7.19	Inferriate	43
2.7.20	Bucature per Vetrine	43
2.7.21	Insegne	43
2.7.22	Parcheggi	44
2.7.23	Sistemazione delle corti	44
2.7.24	Chioschi	44

<b>2.8</b>	<b>Parametri igienico-sanitari .....</b>	<b>45</b>
2.8.1	Altezze interne minime .....	45
2.8.2	Rapporti aero-illuminanti .....	45
2.8.3	Lolle e loggiati .....	45
2.8.4	Impianti tecnologici e disposizioni in materia di fabbisogno e consumi energetici e idrici.....	45
2.8.5	Pozzi e smaltimento acque meteoriche .....	47
<b>2.9</b>	<b>Proposte migliorative e premialità .....</b>	<b>47</b>
<b>TITOLO III</b>	<b>NORME SPECIALI E FINALI.....</b>	<b>47</b>
<b>3.1</b>	<b>Partecipazione e incentivazione delle politiche di qualità.....</b>	<b>47</b>
<b>3.2</b>	<b>Laboratorio per il recupero del Centro Storico .....</b>	<b>48</b>
<b>3.3</b>	<b>Norme transitorie e finali.....</b>	<b>48</b>
	<b>TABELLE SINOTTICHE DEGLI INTERVENTI E PRESCRIZIONI .....</b>	
	<b>ABACO DELLE COLORITURE.....</b>	

## TITOLO I PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI

### 1.1 OBIETTIVI E FINALITÀ DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

#### 1.1.1 OBIETTIVI, PRESCRIZIONI E INDIRIZZI DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Le NTA del PPR definiscono prescrizioni e indirizzi relativi alle "aree caratterizzate da insediamenti storici". L'articolo 52 prescrive:

- realizzare interventi di riqualificazione e recupero dei tessuti edilizi ed urbani che conservano tracce dell'assetto storico: gli interventi oltre a riguardare i corpi di fabbrica storico-tradizionali devono essere estesi alle recinzioni e alle relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché al contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze;
- in presenza di parti dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario e dei tessuti degli isolati, dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici profondamente alterati e non riconoscibili, lo strumento urbanistico comunale deve prevedere misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, espresse anche mediante abachi, rivolte a favorire la conservazione degli elementi identitari superstiti; in particolare, per le unità edilizie e i tessuti sostituiti in tempi recenti, dovranno prevedersi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze;
- il piano comunale, oltre al recupero del centro storico, deve prevedere forme di riuso compatibili con la costituzione intrinseca del centro storico e non distruttive della sua identità culturale;
- al fine di realizzare gli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale, lo strumento urbanistico comunale:
  - o prevede, ove possibile, il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali, nonché le attività compatibili necessarie per la vitalità economica e sociale del centro storico, e connesse alla funzione abitativa, quali gli esercizi commerciali al minuto, l'artigianato di beni e servizi alle famiglie, i pubblici esercizi, gli uffici e studi privati, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose;
  - o incentiva le attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato di qualità e le funzioni direzionali che favoriscano il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le nuove politiche dell'ospitalità turistica alberghiera e para-alberghiera diffusa e di qualità;
- il PPR vieta gli interventi che comportino una modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché dei manufatti, anche isolati, che costituiscano testimonianza storica e culturale.

L'articolo 53 definisce i seguenti indirizzi:

- conservare la stratificazione storica, da mantenere leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate;
- conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento;
- riconoscere e valorizzare i margini, sia che venga riconosciuta una cinta murata, sia che tali margini si identifichino con recinti, percorsi;
- evitare saldature tra nuclei contermini, salvaguardando identità e differenze specifiche;
- promuovere l'intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare la necessaria fusione ed articolazione di funzioni residenziali e produttive;
- favorire la riqualificazione dell'aspetto ambientale e del paesaggio urbano, con l'eliminazione delle superfetazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;

- individuare misure per riqualificare i tessuti di antica formazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto.

Il PPR incentiva inoltre politiche di qualità con particolare riferimento:

- alla riduzione e/o eliminazione del traffico veicolare privato dai centri storici, specie quello di attraversamento dei non residenti, con la costituzione di isole pedonali capaci di ricostruire la originaria fruizione spaziale del bene culturale;
- all'eliminazione degli elementi incongrui della cartellonistica e delle insegne pubblicitarie;
- all'unificazione e al coordinamento degli elementi dell'illuminazione pubblica, delle superfici pavimentate ed in generale degli elementi di arredo urbano atti a caratterizzare lo spazio pubblico dei centri e nuclei storici;
- al ricorso diffuso e obbligatorio alla forma del concorso di idee o di progettazione per l'innalzamento dei livelli qualitativi degli interventi;
- al ricorso alle più opportune forme di pubblicizzazione e di vaglio collettivo degli stessi interventi, onde favorire la più ampia condivisione degli stessi e garantire la partecipazione sociale dei protagonisti e degli utenti del bene culturale.

### **1.1.2 DELIMITAZIONE AREA DI VIGENZA DEL PIANO**

Il Piano Particolareggiato è esteso e ha vigenza all'interno del Centro Matrice così come perimetrato negli atti di concertazione e copianificazione Comune-Regione, con riferimento alla determinazione n. 809/DG del 10/08/2007, Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, a firma Paola Lucia Cannas; deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 26/06/2007.

Per i soli aspetti legati alla progettazione pubblica e di uso degli spazi e viabilità connessi al centro storico, il Piano prevede indirizzi per la progettazione.

### **1.1.3 OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Gli obiettivi perseguiti dal presente Piano Particolareggiato sono:

- preservare l'identità storica, sociale e culturale del centro storico e salvaguardarne il patrimonio edilizio tipico adattando il "nuovo" alle tipologie locali;
- riconoscere all'interno del nucleo storico dell'abitato di Sanluri la trama originaria dei tessuti urbani, l'assetto viario storico e gli spazi pubblici storici, il carattere degli edifici e dei manufatti, il sistema delle corti, le tecniche costruttive, garantendo il rispetto delle disposizioni planimetriche e delle tipologie edilizie originarie;
- riconoscere, individuare e catalogare i corpi di fabbrica storici, storicizzati e di sostituzione;
- riqualificare la funzione dell'abitato con un intervento di ricucitura del tessuto urbano tra i vari episodi storici dell'architettura locale;
- mirare ad una reale fruibilità del centro storico, dotando ogni isolato di adeguati servizi, anche per favorire una fruizione turistica. Inserimento di nuove funzioni e recupero di quelle antiche;
- favorire e incentivare il recupero del patrimonio edilizio storico invertendo il processo di abbandono degli immobili con interventi e politiche a sostegno dei residenti e delle attività artigiane e commerciali;
- assegnare al privato un ruolo prioritario nell'attuazione degli interventi previsti, con la consapevolezza che il recupero del patrimonio edilizio richiede la stretta collaborazione tra le risorse pubbliche e quelle private;
- valorizzazione dei percorsi storici anche al fine di permettere una immediata lettura di ciò che è stato e di ciò che è oggi l'abitato di Sanluri;
- promuovere il miglioramento delle condizioni abitative e il miglioramento della qualità della vita per i residenti e per gli utenti esterni;
- potenziare le infrastrutture e gli spazi pubblici;

- migliorare la connettività interna al centro storico, la sua accessibilità e attrattività anche attraverso operazioni di riqualificazione e rifunzionalizzazione connesse alla creazione di nuovi servizi alla collettività, con particolare attenzione al rapporto con la ex 131;
- ampliare la gamma di funzioni presenti nel centro storico, anche attraverso la rifunzionalizzazione di manufatti esistenti;
- elencare e codificare gli interventi edilizi atti alla conservazione, salvaguardia e riqualificazione delle tipologie edilizie storiche;
- elencare e codificare tutti gli interventi edilizi atti alla riproposizione tipologica nelle unità alterate, ammalorate e nei casi di nuova costruzione;
- fornire ai proprietari, progettisti e tecnici dell'Amministrazione un insieme di regole utili per la lettura dell'esistente e la presentazione dei progetti edilizi nel rispetto dei caratteri costruttivi e tipologici specifici degli organismi edilizi dell'abitato;
- sviluppare la partecipazione dei cittadini alla tutela, conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio di valore storico e del patrimonio culturale immateriale.

## 1.2 IL PROGETTO PUBBLICO GUIDA

Per conseguire gli obiettivi del PPR e del PP per il centro storico a livello urbanistico, è individuato un "Progetto Pubblico guida", descritto nella Relazione illustrativa e all'elaborato D.08. Il conseguimento delle azioni previste nel Progetto guida, mirano in particolare a:

- Potenziare le infrastrutture e gli spazi pubblici;
- Attuare interventi di riqualificazione e risanamento igienico-ambientale;
- Migliorare la connettività interna al centro matrice, la sua accessibilità e attrattività anche attraverso operazioni di riqualificazione e rifunzionalizzazione connesse alla creazione di nuovi servizi;
- Ampliare la gamma di funzioni presenti nel centro matrice, anche attraverso la rifunzionalizzazione di manufatti esistenti;
- risanare l'ambiente fisico con la finalità di fruizione dei suoi aspetti ambientali ed economici;
- ripristinare le condizioni di vivibilità dell'ambiente urbano;
- individuare e definire le tipologie di intervento così da permettere la scelta dei metodi, degli strumenti e dei livelli di priorità per le operazioni di risanamento e rivitalizzazione dell'organismo urbano;
- fornire agli abitanti del centro storico le motivazioni e gli stimoli per riappropriarsi dei luoghi, e quindi della cultura testimone della loro identità collettiva;
- promuovere le attività culturali e produttive compatibili con l'ambiente e raggiungere un adeguato standard di servizi;
- valutare la possibilità di un incremento di volumetria finalizzato alla ricerca di uno standard abitativo omogeneo;
- promuovere il coordinamento di intenti tra progettisti ed amministrazione il quale si traduce in una non esasperata ricerca dello sfruttamento edilizio da parte dei primi ed una corretta interpretazione ed applicazione delle norme da parte della seconda;
- attivare Piani di Ricostruzione e il Laboratorio di Recupero Urbano.

Il P.P. conferma le aree destinate a servizi (zone S) esistenti e previste dallo strumento urbanistico generale assumendone dimensionamento, funzioni e modalità di acquisizione.

Consentirà all'Amministrazione il raggiungimento dei seguenti obiettivi e indirizzi:

- preservare l'identità storica, sociale e culturale del centro storico e salvaguardarne il patrimonio edilizio originario adattando il "nuovo" alle tipologie locali;
- garantire il rispetto delle disposizioni planimetriche e delle tipologie edilizie esistenti, data la permanenza degli originali sistemi connettivi principali, dei sistemi viari e delle particelle che compongono i quartieri del centro storico;
- riqualificare la funzione dell'abitato, con un intervento di ricucitura del tessuto urbano tra i vari episodi storici dell'architettura esistente;

- mirare ad una reale fruibilità del centro storico, dotando gli isolati di adeguati servizi, anche per favorire una fruizione turistica. Inserimento di nuove funzioni e recupero di quelle antiche;
- assegnare al privato un ruolo prioritario nell'attuazione degli interventi previsti, con la consapevolezza che il recupero del patrimonio edilizio richiede la stretta collaborazione tra le risorse pubbliche e quelle private;
- valorizzazione dei percorsi storici anche al fine di permettere una immediata lettura di ciò che è stato e di ciò che è oggi Sanluri.

Inoltre si tende al:

- riconoscimento del ruolo strategico dei suoli pubblici. Loro individuazione, attrezzamento e messa a sistema. Rifacimento sottoservizi e pavimentazioni stradali e/o pedonali;
- aumento della quantità e qualità di standard disponibili, anche tramite mirate acquisizioni. Si tenderà ad individuare, possibilmente in ogni isolato, una dotazione minima di spazi pubblico o di uso pubblico - anche al fine dell'inserimento di funzioni in grado di soddisfare i bisogni della popolazione insediata - e di favorire la permeabilità agli spostamenti del centro storico, privilegiando forme di mobilità sostenibile, attraverso la creazione almeno negli isolati di maggiore estensione, di nuovi spazi pubblici di connessione;
- recupero e pieno utilizzo dei contenitori pubblici già in capo all'amministrazione o comunque destinati a standard;
- recuperi di qualità e riconversioni di edifici fatiscenti o sottoutilizzati per aumentare la disponibilità di nuove abitazioni;
- incentivazione dell'insediamento di attività produttive e commerciali con particolare riferimento a quelle artigianali;
- incentivare iniziative che portino ad un maggior uso dei volumi inutilizzati (ricettivo diffuso, edilizia sociale...);
- incentivo all'attività privata di recupero e di eliminazione di materiali non compatibili;
- sostegno alle attività artigianali legate al territorio e al mercato del recupero edilizio di qualità, con particolare riferimento al riutilizzo di spazi funzionalmente adatti a tali attività;
- stimolare principi di collaborazione più che agire su imposizioni normative.

### **1.3 AREE NORMATIVE**

Il Piano particolareggiato individua aree normative di particolare rilievo per il conseguimento degli obiettivi generali di cui alle presenti NTA.

Le aree normative interne al Centro Storico identificate negli elaborati di Piano, coincidono con:

- *Aree per servizi e spazi pubblici attrezzati.*

Per la definizione di trasformazioni significative delle stesse, si procederà preferibilmente mediante concorsi di idee o di progettazione, ai fini della partecipazione sociale dei protagonisti e degli utenti del bene.

#### **1.3.1 AREE PER SERVIZI E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI**

Le Zone urbanistiche omogenee S ai sensi del Decreto assessorile 20.12.1983, n. 2266 /U sono distinte in:

- Aree su cui insistono servizi pubblici esistenti;
- Aree destinate alla realizzazione di nuovi servizi pubblici.

Si fa particolare riferimento alle zone:

S1 – Aree per l'istruzione;

S2 – Aree per attrezzature di interesse comune;

S3 – Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport;

S4 – Aree per parcheggi pubblici.

#### **OBIETTIVI DEL PPR**

- a. Rafforzare la dotazione dei servizi e delle attrezzature collettive in modo da costituire differenti livelli di centralità urbana;
- b. Mantenere, ripristinare, incentivare le funzioni connesse alla funzione abitativa ivi compresi i servizi alle famiglie, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose;
- c. Incentivare le attività culturali e direzionali che favoriscano il riuso sostenibile dei centri e dei nuclei storici.

#### **OBIETTIVI DEL PP**

Garantire, compatibilmente con le caratteristiche del tessuto urbanistico del centro matrice, il fabbisogno minimo di aree per servizi pubblici necessarie al soddisfacimento del fabbisogno generato dalla popolazione insediata ed insediabile nonché dalle attività turistico-ricettive, dalle attività produttive, dai servizi privati, secondo il dimensionamento del PUC.

#### **MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Nelle zone "S" sono consentiti esclusivamente interventi pubblici, salvo il caso di apposita convenzione con delega ad operatori privati per la realizzazione e la gestione del servizio e cessione gratuita al Comune alla scadenza prevista in convenzione. In tal caso le strutture realizzate dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune allo scadere di un periodo di tempo da fissare nella convenzione.

Sugli edifici esistenti sono possibili gli interventi ammessi per le Classi di appartenenza dei Corpi di Fabbrica.

Eventuale nuova edificazione o ricostruzione dovrà essere coerente con le prescrizioni generali del Piano.

##### **1.3.1.1 Prescrizioni generali**

Gli interventi di recupero e modificazione degli spazi pubblici devono essere realizzati con utilizzo prevalente od esclusivo di materiali locali e naturali.

Deve essere perseguita l'unificazione e il coordinamento degli elementi dell'illuminazione pubblica, delle superfici pavimentate e degli elementi dell'arredo urbano al fine di caratterizzare omogeneamente lo spazio pubblico del centro matrice.

Il patrimonio storico, architettonico e monumentale deve essere valorizzato attraverso una corretta progettazione degli scenari illuminotecnici, tale da marcare i simboli identitari peculiari e da permetterne una adeguata fruizione, anche a scopo turistico, degli spazi aperti.

Devono essere eliminati, o comunque ridotto fortemente il loro impatto, gli elementi incongrui relativi a: cartellonistica, insegne pubblicitarie (intendendo per essi quelli apposti dall'amministrazione), elementi impiantistici ecc.

Si deve ricercare la razionalizzazione dei consumi energetici e la riduzione delle fonti di inquinamento luminoso.

##### **1.3.1.2 Prescrizioni per la priorità nella attuazione degli interventi**

Il Piano sintetizza gli aspetti più generali del "Progetto pubblico" nelle tavole D.08 e D.09, rimandando poi ai piani attuativi di settore e regolamenti (piani di dettaglio, programmi integrati ...) anche per poter perseguire forme di accesso a finanziamenti regionali e comunitari e attuare gli interventi per lotti e stralci funzionali in allineamento con il piano delle opere pubbliche comunale e relativi capitoli di spesa. Il "Progetto pubblico" individua interventi con differenti gradi di priorità:

#### **PER GLI ASPETTI RELATIVI ALLO SPAZIO PUBBLICO E ALL'ARREDO URBANO**

Il P.P. attribuisce importanza alle strade non solo come infrastruttura, ma come spazio tipico della città, in quanto luogo di incontro, di espressione e rappresentazione.

- Le **piazze** e gli **slarghi** non possono essere destinati alla sosta a raso delle automobili; debbono essere caratterizzati da una pavimentazione differente da quella delle strade; le piazze possono essere alberate e dotate di aiuole. Le piazze debbono essere arredate con panchine, fontanelle pubbliche, cestini portarifiuti ed altri elementi di arredo urbano che ne garantiscano fruizione e decoro (sono ammessi

elementi a semplice disegno in metallo verniciato in colori scuri e con esclusione dell'acciaio inox, in legno e in pietra).

- Le **strade** devono assicurare la circolazione pedonale in condizioni di sicurezza senza alterare l'immagine storicamente consolidata dello spazio pubblico ed evitando il ricorso, almeno nelle strade di impianto storico, a marciapiedi a quote sfalsate rispetto al piano stradale. La pavimentazione dei "percorsi pubblici di primo livello" dovrà essere in basolato o tozzetti di granito a semplice disegno. Quella dei percorsi pubblici di secondo livello potrà essere anche in asfalto. I materiali per le pavimentazioni destinate a parcheggio dovranno essere scelti in maniera da uniformarsi con quanto esistente o previsto dalle presenti norme per le pavimentazioni stradali immediatamente limitrofe. In particolare:
- I **vicoli** devono mantenere il carattere raccolto che li contraddistingue. Il tipo di pavimentazione può essere differente da quello delle strade (p.e. imperdau);
- In considerazione della prevalenza di persone anziane residenti nel centro matrice, devono essere realizzati percorsi facilitati per portatori di handicap fra i poli maggiormente significativi del centro matrice con particolare attenzione ai percorsi per ciechi e ipovedenti;
- Nell'individuazione delle essenze arboree dovrà essere posta particolare cura nella scelta di essenze autoctone o comunque facenti parte dell'immagine storica del paese.

#### PER GLI ASPETTI RELATIVI AL COLORE

- Tutelare gli elementi decorativi riscontrati in sede di P.P. e in ogni ulteriore indagine;
- Fare ricorso a cromie tipiche dell'edilizia tradizionale, individuando gamme di colori in relazione alla tipologia dei fabbricati, alle caratteristiche dello spazio pubblico con il quale si relazionano i singoli edifici e manufatti (portali, muri di cinta, etc.), alle relazioni edificio-corte nonché alle relazioni visuali e percettive dei margini del centro matrice prospicienti le strade che lo separano dalle altre porzioni del tessuto urbano;
- Gli interventi sugli apparati decorativi devono essere compiuti utilizzando gli stessi materiali originariamente impiegati e secondo tecniche di restauro appropriate.

#### PER GLI ASPETTI RELATIVI ALL'ILLUMINAZIONE

- L'illuminazione stradale dovrà essere studiata in modo da ridurre la dispersione del flusso luminoso verso l'alto e utilizzando sistemi illuminanti a basso consumo energetico;
- Il posizionamento dei punti luce dovrà essere definito salvaguardando gli elementi di qualità delle parti degli edifici o le alberature prospicienti lo spazio pubblico, anche ricercando la valorizzazione degli elementi di pregio o caratteristici dei prospetti degli edifici di impianto storico o dei punti di relazione (corrispondenti generalmente ai portali) tra spazio pubblico e spazio di pertinenza di corti ed edifici;

### 1.4 ALTRI PIANI ATTUATIVI. PRESCRIZIONI E PRINCIPI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI

Altri strumenti attuativi di dettaglio e regolamenti coerenti con le finalità e obiettivi del P.P. e da sviluppare sulla base delle indagini svolte e con specifico riferimento agli "Abachi" possono essere:

- Piano del colore
- Piano dell'illuminazione
- Piano delle insegne
- Piano dell'arredo urbano.

I Piani di dettaglio sono mirati alla valorizzazione e alla tutela del rapporto tra spazio aperto e costruito, mediante il recupero dell'identità storica fatta di permanenze culturali ed ambientali seppur manomesse nel tempo da esigenze estemporanee non sempre guidate da un'attività progettuale coerente e rigorosa. I Piani di dettaglio verranno preliminarmente autorizzati dal Servizio Tutela del Paesaggio competente.

In particolare essi sono:

**Piano del colore:** è lo strumento di coordinamento degli interventi di manutenzione, ristrutturazione e risanamento dei paramenti murari, i cui effetti si estendono non solo alle superfici a tinteggio, ma all'insieme delle componenti del progetto architettonico che concorre a formare la percezione cromatica delle unità edilizie (quali legni, ferrame ecc);

**Piano dell'illuminazione:** È lo strumento costituito dal complesso di disposizioni tecniche e formali destinate a regolamentare e pianificare gli interventi di illuminazione pubblica e privata nel centro matrice, allo scopo di valorizzare l'abitato, di migliorare la sicurezza del traffico veicolare e pedonale e di contenere l'inquinamento luminoso e di promuovere il risparmio energetico.

**Piano delle insegne:** è lo strumento che contiene indicazioni e norme per la gestione e il riordino di tutti gli elementi di pubblicità pubblica e privata;

**Piano dell'arredo urbano:** è lo strumento che contiene indicazioni e norme per la gestione e il riordino di tutti gli elementi che costituiscono l'arredo urbano principale, suddivisi in tre categorie principali: illuminazione, pavimentazione, arredi.

Per quanto attiene gli interventi ammissibili nelle UMI 46.1 e 46.3 (zona C e zona G), la trasformazione delle aree è consentita solo a seguito di presentazione e approvazione di Piano Attuativo, da sottoporre a tutte le necessarie verifiche e atti, anche finalizzati alla Verifica di Assoggettabilità a VAS.

## 1.5 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Il Piano Particolareggiato è attuato mediante interventi edificatori di iniziativa pubblica e privata, secondo le procedure e modalità previste dalle vigenti leggi in materia.

La documentazione a corredo dell'istanza dovrà contenere, oltre a quanto già previsto dal Regolamento Edilizio e dalle norme vigenti, anche i seguenti elaborati:

- planimetria catastale storica;
- planimetria catastale aggiornata, comprendente i lotti confinanti e quelli antistanti sui fronti stradali, per un adeguato intorno;
- nel caso di fabbricati appartenenti alle Classi 1) e 2a), sintetica relazione storico-tecnica contenente le informazioni disponibili sulla formazione e trasformazione dell'organismo edilizio, desunte dai confronti catastali, da foto d'epoca e attuali, dall'analisi delle strutture edilizie e da quant'altro contribuisca ad evidenziare l'origine, la storia e la consistenza dell'edificio e degli elementi architettonici tradizionali riscontrati;
- rilievo schematico dello stato di fatto al contorno, con rappresentazione dei corpi di fabbrica contigui al lotto interessato in scala non inferiore ad 1:200, in planimetria ed alzato, e relativa documentazione fotografica anche dei fronti dei muri di cinta;
- rilievo architettonico in scala non inferiore ad 1:100 dell'intero lotto interessato, completo di piante prospetti e sezioni, recante l'indicazione dei fabbricati (o delle porzioni di fabbricati o elementi costruttivi) che risultino costruiti secondo forme e materiali originari/storico-tradizionali, dei relativi elementi costruttivi (portali, cornici, coperture, murature in pietra o mattoni, crudi o cotti, etc.);
- le quote di calcolo e il rilievo dell'esistente dovranno sempre essere riportate nelle tavole progettuali dei singoli interventi, con esclusione delle le Categorie di Intervento M.O.;
- i progetti di qualsiasi intervento edilizio, con esclusione dei soli interventi di M.O. e M.S., dovranno sempre riportare il rilievo e le quote di calcolo dell'esistente, nonché apposito prospetto grafico analitico di calcolo della volumetria dello stato di fatto e di progetto, determinata secondo le modalità di calcolo stabilite dal Regolamento Edilizio integrate dal presente strumento attuativo; la volumetria calcolata dovrà considerare tutti i corpi di fabbrica che compongono la U.M.I. nella consistenza rilevata dal professionista incaricato al momento dello studio progettuale;
- all'atto della presentazione dell'istanza di ricostruzione, anche parziale, dovrà sempre essere allegata la documentazione che consenta agli Uffici di accertare la legittimità della volumetria dichiarata;

- scheda tecnica di prodotto dei materiali utilizzati per le coloriture esterne, compreso il codice colore;
- scheda tecnica di prodotto dei materiali utilizzati per gli intonaci esterni, con precisa indicazione della finitura superficiale;
- documentazione fotografica;
- scheda dell'U.M.I. aggiornata dal progettista con sottoscrizione del proponente;
- (ove pertinente) proposta di aggiornamento della cartografia di Piano resa su CAD.

Negli interventi che contemplano le fattispecie sotto indicate, il proponente, attraverso specifici elaborati di progetto, dovrà rappresentare la situazione esistente e quella per la quale si richiede l'approvazione, mediante elaborati planivolumetrici obbligatori che rappresentino la scatola volumetrica e la consistenza del fabbricato. Tali elaborati, inoltre, dovranno mostrare la coerenza con quanto prescritto negli elaborati di Piano (fatte salve le eccezioni ammesse dalla presente norma).

In tutti quei casi che prevedono un intervento di rimodulazione del profilo su strada, di ampliamento in sopraelevazione di un corpo di fabbrica, la demolizione anche parziale e la ricostruzione del corpo di fabbrica

Si fa particolare riferimento ai seguenti casi:

- interventi che prevedano una rimodulazione del profilo su strada;
- ampliamento in sopraelevazione di un corpo di fabbrica (sia esso a filo strada che arretrato);
- demolizione anche parziale di qualunque corpo di fabbrica (sia esso a filo strada che arretrato);
- ricostruzione o nuova costruzione di qualunque corpo di fabbrica (sia esso a filo strada che arretrato);
- ampliamento in sopraelevazione di un corpo di fabbrica "filo strada" o sua ricostruzione: in questo caso, oltre a quanto sopra richiesto, dovrà essere documentato anche il nuovo profilo proposto, nel rispetto di quanto prescritto negli elaborati di Piano e con dimostrazione grafica degli allineamenti rispetto alle quote esistenti dei fabbricati adiacenti (quote di gronda, di colmo e di interpiano);
- ampliamento in sopraelevazione di un corpo di fabbrica arretrato o sua ricostruzione: in questo caso, il proponente dovrà attenersi ai possibili allineamenti planimetrici individuati dal Piano; dovrà altresì documentare l'accostamento altimetrico dell'ampliamento ai profili esistenti;
- ampliamento con maggiore rapporto di copertura, maggiore indice di Piano e utilizzo del terzo livello su strada (UMI in Trasformazione).

Per le definizioni utilizzate nel presente piano particolareggiato (Superficie Territoriale, Superficie Fondiaria, Superficie Coperta, Volume ecc...) si rimanda a quanto già previsto nello strumento urbanistico vigente e nelle norme regionali e nazionali di settore, come integrate nel seguito.

## **TITOLO II    DISCIPLINA DELL'INTERVENTO URBANISTICO ED EDILIZIO**

### **2.1    DISPOSIZIONI GENERALI**

Allo scopo di definire il sistema delle regole edilizie per il controllo della "Ristrutturazione Edilizia", della "Nuova Costruzione" e della "Demolizione e Ricostruzione", gli interventi dovranno possibilmente rispettare le prescrizioni degli Abachi (elaborati E), cui questo articolo rimanda.

Ad esito delle indagini compiute in sede di elaborazione del presente P.P., sono state riconosciute come caratterizzanti il tessuto storico originario – di conseguenza riproponibili

- le seguenti varianti della casa a corte con cultura costruttiva della terra cruda:
  - case a doppia corte con corpo di fabbrica principale al centro del lotto;
  - casa a corte retrostante con corpo di fabbrica principale a filo strada;
  - case a corte antistante con corpo di fabbrica principale a fondo lotto;

- palazzetto a due piani con affaccio sulla strada e corte retrostante.

Tale articolazione si può riscontrare su lotti con fronti di differente larghezza, questa legata originariamente alle capacità economiche e posizione sociale dei proprietari.

Nell'abaco E.04 "Caratteri tipologici della modificazione" si riportano possibili schemi ammissibili per interventi di N.C. e D.R. in:

- corte piccola ( $L < 3$  m)
- corte media ( $3 \text{ m} < L < 7$  m)
- corte grande ( $L > 10$  m)

Le trasformazioni proposte, dovranno comunque essere motivate in sede di progetto e trovare riferimento con gli elementi desunti dall'abaco.

Ristrutturazioni, ampliamenti e nuovi volumi, ove non diversamente ed esplicitamente stabilito dalla normativa definita per le singole unità d'intervento nelle apposite tavole, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- La ristrutturazione edilizia dei corpi di fabbrica e degli spazi-corte originali dovrà avvenire nel rispetto della tipologia originaria;
- L'esposizione degli ambienti residenziali ad uso "giorno" e "notte" sarà, nei limiti del possibile, a SUD (SUD-EST, SUD-OVEST); le facciate a N avranno comunque una superficie finestrata limitata e a servizio di ambienti accessori o non residenziali;
- I corpi di fabbrica a fondo lotto saranno prevalentemente ad una sola fila di ambienti (vedasi relazione e abachi per specifiche dimensionali);
- Nei corpi di fabbrica a doppia fila di ambienti e spessore fino a 7,5 m, gli ambienti accessori o non residenziali saranno posizionati sul fronte nord;
- Le sopraelevazioni o i nuovi fabbricati a due livelli (con apposito discostamento dalla norma generale per i tre livelli concessi ai complessi di "UMI in trasformazione"), non dovranno comportare l'apertura di vedute quali finestre balconi o terrazze sui lotti vicini e non dovranno comportare l'oscuramento del lotto vicino con ombre portate di più del 5% della superficie scoperta del lotto stesso (raggio incidente a  $45^\circ$  nelle condizioni più onerose). E' ammessa l'apertura di luci a norma del codice civile esclusivamente in corpi di fabbrica appartenenti alle classi 3 e 4 e solo se i prospetti interessati si affacciano su U.M.I. con "livello di trasformabilità" ALTO;
- Almeno un lato dei nuovi Corpi di Fabbrica dovrà essere in aderenza ai confini (o, ove ciò non risultasse praticabile, ad altri Corpi di Fabbrica) in modo tale da consentire il massimo accorpamento degli spazi liberi del lotto;
- il loggiato al piano terra, sempre consentito all'interno dei valori previsti dalle Norme e di profondità massima 2,5 m, deve sottostare a vincoli di distacco: non meno di 3 m dal muro di confine che fronteggia il loggiato, non meno di 6 m da altri loggiati che lo fronteggino nello stesso lotto. I lati corti del loggiato possono essere realizzati in aderenza ai confini del lotto.
- Le nuove costruzioni dovranno generalmente rispettare l'allineamento al filo stradale a meno di differente indicazione riportata nelle tavole di Piano, fatti salvi i previsti discostamenti dalla norma generale per le U.M.I. in trasformazione.

## 2.2 CRITERI ORIENTATIVI

Per ogni **corpo di fabbrica** appartenente alle Unità Minime di Intervento il Piano indica nelle tavole di studio degli isolati, le corrispondenti CLASSI DI TRASFORMABILITA' e le CATEGORIE DI INTERVENTO possibili e, in alcuni casi dà precisa indicazione riguardo le IPOTESI PLANIVOLUMETRICHE DELLA RICOSTRUZIONE, in particolare:

- in tutti i corpi di fabbrica sono sempre consentite le Categorie di Intervento M.O. e M.S.;
- è individuata una serie di corpi di fabbrica di riconosciuto valore architettonico tradizionale, per le quale è ammessa la categoria RC (Classe 1, 2a, 2b);
- sono individuate le porzioni delle delimitazioni delle U.M.I. sulla pubblica via caratterizzate da elementi costruttivi significativi e originari, quali murature in pietrame

o in ladiri, portali e simili, caratterizzanti la qualità storico-tradizionale dell'affaccio pubblico, per le quali è prescritto il Ripristino Tipologico (R.T.F. inquadrato nella categoria del restauro e risanamento conservativo ai sensi del DPR 380/2001 e ssmmii). Tale categoria di intervento può aggiungersi o comunque essere individuata indipendentemente da quella prescritta per i Corpi di Fabbrica interni alla U.M.I.

- in tutti i casi e per ogni intervento diverso dalle Categorie M.O. e M.S., non è consentito realizzare nuove volumetrie disponibili senza le demolizioni prescritte nel Piano (annessi tipologicamente non compatibili);
- Nelle UMI caratterizzate dal riconoscimento del Valore Storico Documentale non è consentito alcun incremento volumetrico.

## **2.3 ELEMENTI EDILIZI UNITARI**

### **2.3.1 PARAMETRI URBANISTICI**

#### **2.3.1.1 Superficie coperta esistente**

Nel Piano la superficie coperta esistente delle singole U.M.I. è dedotta dai tabulati del rilievo aerofotogrammetrico. Le singole progettazioni dovranno rappresentare la situazione di fatto esistente secondo le metodologie generali fissate dal Regolamento Edilizio integrate dal presente strumento attuativo.

#### **2.3.1.2 Rapporto di copertura di riferimento**

Il rapporto di copertura è stabilito in 0,55 mq/mq. Incrementi possono essere ammessi solo quando esplicitamente previsti dal presente Piano, con massimo assoluto di 0,65 mq/mq.

#### **2.3.1.3 Indice fondiario esistente**

Gli elaborati di Piano riportano:

- l'indice fondiario esistente di ogni isolato, calcolato come rapporto tra la sommatoria dei volumi delle U.M.I. e la superficie dell'isolato stesso valutata sul suo perimetro al netto dei marciapiedi e della viabilità; l'isolato coincide con il Comparto;
- l'indice fondiario esistente di ogni U.M.I., è il rapporto tra la volumetria esistente e la superficie dell'U.M.I., quest'ultima calcolata su base aerofotogrammetria.

#### **2.3.1.4 Indice fondiario di riferimento**

L'indice fondiario di riferimento per la **Zona A** del Centro Matrice, è fissato dal Piano in **2,7 mc/mq**. L'indice fondiario di riferimento per la **Zona B** del Centro Matrice, è fissato dal Piano in **3,0 mc/mq**.

Nei soli casi previsti dal piano, l'indice fondiario può essere elevato con un massimo assoluto di **5,0 mc/mq**.

#### **2.3.1.5 Volumetria esistente**

Nel Piano la volumetria esistente nelle singole U.M.I. è dedotta dai tabulati del rilievo aerofotogrammetrico, quale somma dei singoli corpi di fabbrica costituenti l'U.M.I.

Nella volumetria esistente sono ricomprese (e considerati quindi ai fini della determinazione dei parametri urbanistici) tutte le unità di volume e corpi di fabbrica incongrui (giallo) o in demolizione (giallo rigato), presuntivamente come regolarmente assentiti. La volumetria calcolata dovrà considerare tutti i corpi di fabbrica che compongono la U.M.I. nella consistenza rilevata dal professionista incaricato al momento dello studio progettuale.

#### **2.3.1.6 Volumetrie di progetto**

Le volumetrie di progetto saranno determinate secondo le modalità di calcolo stabilite dal Regolamento Edilizio integrate dal presente strumento attuativo. La volumetria calcolata dovrà considerare tutti i corpi di fabbrica che compongono la U.M.I..

#### **2.3.1.7 Altezze degli edifici esistenti**

Nel Piano le altezze caratteristiche degli edifici sono dedotte dai tabulati del rilievo aerofotogrammetrico. Le singole progettazioni dovranno rappresentare la situazione di

fatto esistente secondo le metodologie generali fissate dal Regolamento Edilizio integrate dal presente strumento attuativo.

### **2.3.2 COMPARTI**

Il Piano suddivide il Centro Matrice in **Comparti**, coincidenti con gli isolati, quindi porzioni dell'abitato che hanno per contorno la pubblica via, i vicoli e altri spazi pubblici. Sono individuati nel Piano mediante numerazione progressiva.

Il Comparto è caratterizzato da alcuni elementi dimensionali quali la superficie complessiva, l'indice fondiario medio e il numero di unità edilizie o Unità Minime di Intervento che lo compongono. Esso non costituisce grandezza urbanistica e non ha rilevanza nell'applicazione della Norma.

All'interno del comparto, il Piano individua più U.M.I.

### **2.3.3 UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO**

Il Piano si articola per **Unità minime di Intervento** (U.M.I.) che definiscono l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi, valutato in relazione alle caratteristiche architettoniche e morfologiche dell'elemento edilizio originario.

Tale ambito coincide di norma con il singolo Organismo Edilizio, questo inteso come insieme funzionalmente relazionato o formalmente unitario, di edifici e spazi aperti di pertinenza. L'Organismo Edilizio non costituisce grandezza urbanistica.

All'interno di una U.M.I. possono individuarsi più corpi di fabbrica come pure più particelle catastali e subalterni, anche aventi diversa titolarità.

Qualora il proponente dimostrasse in maniera documentale, una diversa perimetrazione della U.M.I. e/o una differente consistenza della volumetria regolarmente concessa e/o assentita, l'intervento potrà essere esteso al nuovo contorno e riferito alla volumetria di cui sopra, senza che questo costituisca Variante al Piano.

La dimostrazione della diversa perimetrazione della U.M.I. si concretizza mediante apposita richiesta, anche a corredo dell'istanza degli interventi proposti, trasmessa dagli aventi diritto sulle porzioni interessate dalla modifica, indirizzata direttamente all'Ufficio Tecnico Comunale e corredata della seguente documentazione:

- dichiarazione sulla titolarità delle porzioni interessate, ivi comprese dichiarazioni di consenso dei proprietari delle U.M.I. contigue oggetto di modifica;
- mappe e documenti storici atti a ricostruire la consistenza originaria dell'organismo edilizio;
- documentazione fotografica;
- aggiornamento delle Schede delle U.M.I. interessate.

L'ufficio tecnico, verificata la correttezza e completezza della documentazione ricevuta, prende atto della richiesta e provvederà ad aggiornare periodicamente gli elaborati di piano, archiviando regolarmente le istanze pervenute.

Tali aggiornamenti, proposti singolarmente e corredati della documentazione richiesta, se accoglibili, non costituiscono variante al Piano e non necessitano di specifico passaggio in Consiglio Comunale.

Il Piano individua talvolta dei **Complessi di U.M.I.**, rappresentati nella cartografia con contorno rosso, laddove è possibile l'esecuzione di particolari interventi di recupero e riqualificazione con modifica di parametri edilizi e urbanistici (rapporto copertura, indice di edificabilità, numero piani fuori terra), **con esclusione delle U.M.I. storiche o corpi storici interni al complesso per i quali vige la norma ordinaria**. Gli interventi possono essere attuati anche con riferimento alla singola U.M.I. facente parte del complesso.

### **2.3.4 LIVELLI DI TRASFORMABILITÀ**

La U.M.I. contiene uno o più corpi di fabbrica, che possono appartenere anche a classi di trasformabilità diversa.

Nel loro insieme, le U.M.I. sono caratterizzate da un "**livello di trasformabilità**" (BASSO, MEDIO o ALTO) derivante dalle caratteristiche dei Corpi di Fabbrica in esse presenti, in

particolare, dalla presenza "unica" o "prevalente" di corpi di fabbrica appartenenti rispettivamente alla:

- Classi 1 e 2a per U.M.I. con livello di trasformabilità BASSO;
- Classe 2b e 2 per U.M.I. con livello di trasformabilità MEDIO;
- Classi 3 e 4 per U.M.I. con livello di trasformabilità ALTO.

Si intende presenza "unica" di corpi di fabbrica di una determinata classe, se gli edifici presenti nell'U.M.I. appartengono almeno al 90% della loro consistenza volumetrica ad un'unica classe.

Si intende "classe prevalente" se gli edifici presenti appartengono ad almeno due classi di cui la prevalente raggruppa più del 60% della consistenza volumetrica degli edifici presenti.

Il livello di trasformabilità delle U.M.I. è indicato nell'elaborato di Piano D.06 e nelle schede di cui all'elaborato D.11.

#### **2.3.4.1 U.M.I. a particolare valenza storico-documentale**

Fra le U.M.I. private a BASSA trasformabilità, vengono identificate quelle di **particolare valenza storico-documentale**, per le quali si riscontrano in tutto o in parte le seguenti caratteristiche:

- permanenza del contorno del mappale e del costruito rispetto all'impianto storico oppure mappale attuale risultato di frazionamento ma con superficie adeguata al mantenimento delle caratteristiche della casa a corte e delle regole del tipo;
- presenza prevalente di corpi di fabbrica in classe 1 e 2a in Zona A e 1 in Zona B, anche eventualmente in stato di parziale degrado;
- presenza di corpi di fabbrica in classe 2b (Zona A) o 2 (Zona B) per meno del 20% sul totale dei volumi;
- marginale presenza di corpi di fabbrica in classe 3 e 4 (complessivamente meno del 20% sul totale dei volumi);
- comunque presenza complessiva di corpi di fabbrica in classe 2b, 3 e 4 (2, 3 e 4 in Zona B) per meno del 25% sul totale dei volumi;
- indice fondiario medio < 1,7 mc/mq (massimi fino a 3 mc/mq ca.);
- rapporto di copertura medio al netto delle tettoie < 0,40 (massimi fino a 0,70 ca.);
- U.M.I. a BASSA trasformabilità con presenza di una parte di corte originaria che, pur senza avere tutte le caratteristiche precedenti sono il risultato del frazionamento di un'U.M.I. ancora leggibile nelle sue caratteristiche complessive originarie. Per la definizione di "corte originaria" si veda l'elaborato D.02.

Le U.M.I. in argomento sono individuate dal Piano nell'elaborato D.07.1 con retinatura di colore azzurro.

#### **2.3.4.2 U.M.I. in Trasformazione**

Il Piano individua alcune UMI definite "**U.M.I. in Trasformazione**" per le quali sono previste particolari condizioni normative in relazione agli interventi proposti. Possono essere **Singole U.M.I.** all'interno della Zona A e B del Centro Matrice, o raggruppate in **Complessi di U.M.I.** limitatamente alla sola zona B del Centro Matrice.

Le **single** unità e **complessi** sono identificate nelle tavole D.01.02-05.

Le U.M.I. in trasformazione sono caratterizzate da una alta trasformabilità con presenza prevalente di corpi di fabbrica di classe 4 e 3 (corpi di fabbrica sostituiti, post 1940, tipologicamente incompatibili e compatibili). In particolare possiedono in tutto le seguenti caratteristiche:

- essere ad ALTA trasformabilità con Classe unica dei corpi di fabbrica 4 (vedi art. 3.4 Classi di Trasformabilità per gli edifici);
- non avere presenza di corpi di fabbrica in classe 1 e 2a (Zona A) e 1 e 2 (Zona B) per un'incidenza volumetrica superiore del 10% sul totale;
- non essere contermini ad U.M.I. di BASSA trasformabilità.

Il regime normativo riservato alle U.M.I. in trasformazione discende dal voler favorire interventi di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente nel Centro Matrice,

ma anche e soprattutto di valorizzazione dello stesso, anche laddove molteplici ed irrazionali trasformazioni ne hanno compromesso il tessuto originario. Soprattutto in relazione a:

- migliore utilizzo del lotto urbanistico;
- "vivibilità dell'unità immobiliare in recupero;
- oggettiva difficoltà nel completare il recupero o la ricostruzione dell'U.M.I., anche a seguito di demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei parametri di legge, con particolare riferimento all'agibilità;
- particolare collocazione dei volumi esistenti rispetto alla sagoma del lotto e alle volumetrie confinanti e conseguente difficoltà di gestione degli affacci nel nuovo impianto progettuale;
- l'inserimento del nuovo prospetto dell'U.M.I. nel profilo esistente su strada, rapportato alla larghezza della sede viaria e alla situazione planivolumetrica del contesto.

Pur nel rispetto dei principi generali della conservazione e della salvaguardia della matrice storica dell'edificato, nelle U.M.I. in trasformazione individuate dal Piano si ha che:

- **per interventi limitati a singole U.M.I. classificate in trasformazione ricadenti nella Zona A del Centro Matrice:**
  - a) il **rapporto di copertura** in caso di ampliamento o ricostruzione, viene elevato al 65% (anche discostandosi dal planivolumetrico per la ricostruzione e dai parametri di compatibilità di tipo planivolumetrico);
- **per interventi limitati a Singole U.M.I. classificate in trasformazione ricadenti nella Zona B del Centro Matrice:**
  - a) il **rapporto di copertura** in caso di ampliamento o ricostruzione, viene elevato al 65% (anche discostandosi dal planivolumetrico per la ricostruzione e dai parametri di compatibilità di tipo planivolumetrico);
  - b) è ammessa la **copertura piana con attico** in arretramento in caso di ricostruzione (discostandosi dagli schemi tipologici per la ricostruzione);
- **per interventi interni al Complesso di U.M.I. classificate in trasformazione ricadenti nella Zona B del Centro Matrice (con esclusione di U.M.I. storiche o corpi storici interni al complesso):**
  - a) il **rapporto di copertura** in caso di ampliamento o ricostruzione, viene elevato al 65% (anche discostandosi dal planivolumetrico per la ricostruzione e dai parametri di compatibilità di tipo planivolumetrico);
  - b) è ammessa la **copertura piana con attico** in arretramento per almeno metri 2 dal filo facciata esterna, in caso di ricostruzione (anche discostandosi dal planivolumetrico per la ricostruzione e dai parametri di compatibilità di tipo planivolumetrico);
  - c) l'**indice fondiario** massimo, in caso di ampliamento o ricostruzione, è elevato a 5mc/mq;
  - d) il profilo dell'U.M.I. può essere innalzato al **terzo livello** (discostandosi dai caratteri dimensionali degli affacci pubblici).

Quanto sopra a condizione che l'intervento venga studiato e contestualizzato all'interno del Complesso, al fine di dimostrare il corretto inserimento delle nuove opere, con particolare attenzione alle U.M.I. interne al Complesso eccedenti il terzo livello.

### **2.3.5 CORPO DI FABBRICA**

Parti costituenti un organismo edilizio o edificio aventi omogeneità formale, materica e di datazione. I Corpi di Fabbrica sono caratterizzati dall'appartenenza ad una "**Classe di trasformabilità**" funzionale all'applicazione degli interventi ammissibili.

### **2.3.6 CLASSI DI TRASFORMABILITÀ**

Per ciascun corpo di fabbrica, il piano ne attribuisce una "**Classe di trasformabilità**".

Il proponente avente diritto, può produrre richiesta di diversa attribuzione della classe di trasformabilità rispetto a quella attribuita nel Piano, mediante apposita istanza trasmessa all'Ufficio Tecnico Comunale, corredata della seguente documentazione:

- dichiarazione sulla titolarità delle porzioni interessate;
- mappe e documenti storici atti a ricostruire la consistenza originaria dell'organismo edilizio;
- documentazione fotografica;
- aggiornamento della Scheda dell'U.M.I. interessata.

L'ufficio tecnico, verificata la correttezza e completezza della documentazione ricevuta, prende atto della richiesta e provvederà ad aggiornare periodicamente gli elaborati di piano, archiviando regolarmente le istanze pervenute.

Tali aggiornamenti, proposti singolarmente e corredati della documentazione richiesta, se accoglibili, non costituiscono variante al Piano e non necessitano di specifico passaggio in Consiglio Comunale.

### **2.3.6.1 Classe 1: Corpi di Fabbrica originari (ante 1940) a conservazione integrale (BASSA O NULLA TRASFORMABILITA')**

Si tratta di quelli per i quali è stata riscontrata la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del Corpo di Fabbrica. La salvaguardia sarà perseguita mediante un insieme sistematico di opere finalizzate al recupero e alla conservazione del fabbricato nella sua consistenza materica e stratificazione storica e formale originaria. Per essi sono previste categorie di intervento del RECUPERO (Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ripristino tipologico dei fronti originari).

Appartengono a tale classe corpi di fabbrica storici parzialmente crollati o demoliti dei quali esistono tracce evidenti della originaria consistenza (corpi di fabbrica individuati con retino rigato marrone negli elaborati da D.02 a D.05 - ruderi)

### **2.3.6.2 Classe 2: Corpi di Fabbrica originari (ante 1940) con MEDIA TRASFORMABILITA'**

Si tratta di edifici tradizionali originali, in condizioni di degrado o comunque alterati, anche da nuovi fabbricati contigui o da parti in sopraelevazione, la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la conservazione o una parziale modificazione mediante nuovi, contenuti ampliamenti o demolizione di superfetazioni incompatibili.

Esclusivamente in Zona A, si individuano due sottoclassi (**2a e 2b**).

#### **CORPI DI FABBRICA APPARTENENTI ALLA SOTTOCLASSE 2A**

Appartengono a questa sottoclasse gli edifici con diffuso mantenimento dei caratteri originari (**edifici tradizionali reversibilmente modificati**).

Si tenderà al recupero e risanamento del corpo di fabbrica originario per il quale sono previste le categorie di intervento del RECUPERO.

Gli affacci del corpo di fabbrica originario o dei muri di cinta originari sugli spazi pubblici, saranno assoggettati a "Ripristino tipologico dei fronti originari", inquadrato nella categoria del restauro e risanamento conservativo ai sensi del DPR 380/2001 e ssmmii. La copertura deve intendersi elemento integrante della relativa facciata ed è soggetta alle stesse limitazioni degli interventi ammessi.

#### **CORPI DI FABBRICA APPARTENENTI ALLA SOTTOCLASSE 2B**

Appartengono a questa sottoclasse gli edifici originari con alterazioni irreversibili, in particolare sopraelevazioni (**edifici tradizionali irreversibilmente modificati**).

Si tenderà al recupero e risanamento del corpo di fabbrica originario e della riconversione tipologica delle porzioni del fabbricato non originarie, nel rispetto delle prescrizioni del Piano.

### **2.3.6.3 Classe 3: Corpi di Fabbrica sostituiti (post 1940), tipologicamente compatibili (ALTA TRASFORMABILITA')**

Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti, e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente urbano.

Per essi, oltre le sempre possibili MANUTENZIONI, si applicherà il regime di RISTRUTTURAZIONE con o senza incremento di volume o di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.

### **2.3.6.4 Classe 4: Corpi di Fabbrica sostituiti (post 1940), tipologicamente incompatibili (ALTA TRASFORMABILITA')**

Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente urbano tradizionale per distacchi, ombre portate, tipologie, ingombri e indice fondiario.

Per essi, oltre le sempre possibili MANUTENZIONI, si applicherà il regime di RISTRUTTURAZIONE con o senza incremento di volume o di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.

### **2.3.6.5 Annessioni tipologicamente incompatibili**

La classificazione dei corpi di fabbrica è completata con la definizione e individuazione di alcuni "annessioni tipologicamente incompatibili":

#### **- Coperture non storiche di scarso o nullo valore formale non computate in termini volumetrici per le quali è prevista la progressiva eliminazione**

Trattasi prevalentemente di tettoie con copertura in lastre o altri materiali recenti, come indicato nelle tavole D.02 a D.05.

Tali elementi possono compromettere significativamente la lettura e il riconoscimento del sistema edifici/corte e sono contraddistinti con il **colore celeste** nella tavola delle Classi di Trasformabilità.

In una logica di ripulitura e recupero degli spazi aperti delle U.M.I., per essi è prescritta:

- nei casi regolarmente autorizzati nelle U.M.I. con "livello di trasformabilità" BASSO e MEDIO, il recupero con materiali e finiture come da abaco e la rimodulazione per dimensioni e distacchi (solo in riduzione se le dimensioni e distacchi dell'esistente sono in contrasto con quanto ammesso nel Piano);
- nei casi regolarmente autorizzati, nelle U.M.I. con "livello di trasformabilità" ALTO, il recupero e la rimodulazione con materiali, dimensioni e finiture da abaco;
- la rimozione qualora privi di titolo autorizzativo, ovvero, qualora risultanti compatibili con le previsioni di Piano o comunque ad esso adeguabili, il loro recupero secondo quanto sopra detto.

Si ha obbligatorietà di attuazione di tali prescrizioni in tutte le Categorie di intervento ad esclusione della M.O. e M.S.

Le tavole delle Classi di Trasformabilità identificano altre coperture non generanti volumi non caratterizzate come sopra in quanto:

- la copertura è stata successivamente chiusa generando un vero e proprio volume: in questo caso sarà, a seconda dei casi, classificata in Classe 3 o 4;
- la copertura è parte integrante e originaria di un edificio storico (loggiate, portali...): in questo caso sarà, a seconda dei casi, classificata in Classe 1, 2a o 2b);
- la copertura è parte integrante e formalmente coerente di un edificio in Classe 3 o 4 (sostituiti tipologicamente compatibili o incompatibili): in questo caso la copertura sarà classificata nella Classe del corpo di pertinenza.

#### **- Annessi tipologicamente incompatibili per i quali è prevista la progressiva demolizione**

Trattasi di corpi di fabbrica o loro porzioni computati in termini volumetrici, appartenenti alla classe 4 degli edifici incompatibili, per i quali non è riconosciuta a priori la possibilità di un processo di trasformazione in direzione della compatibilità. Ciò in particolare per addossamento a corpi storici o per intasamento di corti con caratteri originari.

Sono contraddistinti con il **colore giallo retinati di rosso** nella tavola delle Classi di Trasformabilità (elaborati D.02-5), e per essi è prescritta la progressiva demolizione.

Qualora il processo di trasformazione di questi volumi sia ritenuto possibile, nell'abaco E.04 "Caratteri tipologici della modificazione" e nelle Schede delle U.M.I., è riportata l'indicazione planivolumetrica delle modificazioni ammesse. Si precisa che è previsto il

recupero esclusivamente della volumetria regolarmente assentita con modalità coerenti con le norme di piano e con i limiti da esso imposti.

Si ha obbligatorietà di attuazione di tali prescrizioni in tutte le Categorie di intervento ad esclusione della M.O. e M.S.

## **2.4 CATEGORIE FUNZIONALI**

All'interno del Centro Matrice sono ammesse tutte le destinazioni d'uso consentite dal Regolamento Edilizio e dalle vigenti norme in materia, nel rispetto delle ulteriori prescrizioni di Piano.

## **2.5 CATEGORIE DI INTERVENTO**

Nell'ambito territoriale del Centro Matrice sono definite le seguenti categorie di intervento, che pur facendo riferimento al DPR 380/2001, rappresentano interventi specifici per il tessuto edilizio storico e in tal senso possono accomunare all'interno di un singolo acronimo interventi appartenenti a più categorie del DPR.

Le categorie di intervento ammissibili sono riferite ai singoli Corpi di Fabbrica:

- M.O. Manutenzione Ordinaria, ai sensi del DPR 380/2001 e ssmmii;
- M.S. Manutenzione Straordinaria, ai sensi del DPR 380/2001 e ssmmii;
- R.C. Restauro e Risanamento Conservativo, ai sensi del DPR 380/2001 e ssmmii;
- R.T.F. Ripristino tipologico dei fronti originari (inquadrate nella categoria del restauro e risanamento conservativo ai sensi del DPR 380/2001 e ssmmii);
- R.E. Ristrutturazione edilizia con riassetto o riconversione della tipologia, (per le parti non originarie), con o senza incremento di volume (inquadrate nella categoria "Ristrutturazione Edilizia" con o senza "Nuova Costruzione" ai sensi del DPR 380/2001 e ssmmii);
- D.R. Demolizione e ricostruzione (inquadrate nelle categorie "Ristrutturazione Edilizia" se pari volume e pari sagoma o come "Nuova Costruzione" se di differente sagoma ai sensi del DPR 380/2001 e ssmmii);
- N.C. Nuova Costruzione, ai sensi del DPR 380/2001 e ssmmii.

Per le suddette categorie di intervento, raggruppate nelle seguenti tre macro categorie, il Piano prescrive specifiche indicazioni a cui i singoli interventi edilizi dovranno conformarsi:

- RECUPERO
- RISTRUTTURAZIONE
- NUOVA COSTRUZIONE

Per una lettura comparata degli interventi, delle condizioni di ammissibilità e delle prescrizioni di Piano, si rimanda alla tabella sinottica degli interventi posta in calce al paragrafo descrittivo di ciascuna categoria di intervento e, nel suo complesso, in calce al presente elaborato.

### **2.5.1 DISPOSIZIONI COMUNI**

#### **2.5.1.1 Demolizioni**

In tutte le categorie di intervento, ai fini della tutela dell'edificato storico e di pregio, è esclusa la demolizione dei corpi di fabbrica appartenenti alla Classe 1 e 2a, mentre sono sempre ammissibili interventi di Restauro e Risanamento Conservativo finalizzati al recupero e valorizzazione degli stessi.

Allo stesso modo è esclusa la demolizione delle porzioni originarie dei corpi di fabbrica appartenenti alla Classe 2b e 2 per le quali è sempre ammessa la Ristrutturazione Edilizia finalizzata al recupero, riqualificazione e valorizzazione delle stesse.

Fermo restando il suddetto principio generale, è ammessa la demolizione delle parti pericolanti esclusivamente nel caso di dissesto statico, la cui impossibilità di recupero strutturale venga comprovata da apposita perizia resa da tecnico abilitato con laurea in ingegneria o architettura, contenente inoltre l'esatta consistenza dell'edificio, corpo di fabbrica o porzione interessata.

Sono fatti salvi i limiti e i vincoli derivanti dalle leggi operanti in materia di protezione del patrimonio storico-artistico, monumentale e ambientale, in riferimento al Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

Con l'obiettivo di ricucire il tessuto storico all'edificato circostante, è ammessa la demolizione di "piccoli annessi storici" superstiti appartenenti alle classi di trasformabilità di cui sopra, previa dimostrazione della loro inefficacia ai fini della rappresentazione dell'impianto originario del fabbricato: deve essere dimostrabile, e rimanere leggibile post intervento l'impianto storico dei corpi di fabbrica principali.

#### **2.5.1.2 Prescrizioni generali**

In tutte le Categorie di intervento, ad esclusione della M.O., è prescritta l'attuazione di eventuali interventi di R.T.F.

Ai fini del rispetto della normativa del settore ambientale, in linea generale si prescrive – ove possibile - il recupero delle acque meteoriche e la riduzione delle superfici impermeabili di suolo.

Nel rispetto della nota RAS Servizio Pianificazione Paesaggistica all'interno della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, gli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione e di rimodulazione delle volumetrie esistenti, siano orientate al rispetto delle norme PAI. In particolare:

- gli interventi devono garantire la sicurezza idrogeologica delle attività e degli insediamenti programmati applicando, specificando ed adattando le disposizioni del PAI secondo le situazioni di pericolo esistenti;
- gli interventi devono garantire il mantenimento o il miglioramento della permeabilità dei suoli esistenti adottando eventuali misure ed interventi compensativi.

### **2.5.2 RECUPERO**

#### **2.5.2.1 M.O. - Manutenzione Ordinaria**

Si applica a tutti i corpi di fabbrica indipendentemente dalla classe di trasformabilità.

Ferme restando le disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In generale tutti gli interventi in regime di manutenzione ordinaria dovranno salvaguardare le finiture originarie se presenti (intonaci e tinteggiature), i materiali e il disegno degli elementi architettonici (infissi, balconate), manti di copertura.

Sono interventi di manutenzione ordinaria, sempre ammessi se condotti nel rispetto degli elementi tecnici e morfologici tradizionali se esistenti e con l'intento di un ricongiungimento ai caratteri tradizionali, i seguenti tipi di opere:

*opere interne*

- 1) pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti interni;
- 2) tinteggiature interne;
- 3) tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni;
- 4) riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti;
- 5) integrazione di impianti tecnologici esistenti (idraulico, elettrico, fognario, termico e di ventilazione) purché non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare in modo irreversibile elementi o parti dell'organismo edilizio;

*opere esterne*

- 6) pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi senza mutamento dei caratteri degli strati di finitura esistenti, ripresa parziale dei rivestimenti e degli intonaci esistenti senza mutamento dei caratteri tecnologici e fisico-chimici di quelli esistenti;
- 7) tinteggiatura o riparazione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali, della posizione, della forma, disegno e dimensioni;

- 8) pulitura, tinteggiatura e riparazione degli infissi e dei serramenti senza modificazione dei materiali e del disegno degli stessi;
- 9) riparazione e sostituzione dei soli manti di copertura dei tetti senza modificazione dei materiali esistenti e delle soluzioni tecnologiche esistenti;
- 10) riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali nonché dei comignoli esistenti senza modificarne posizione, caratteri tecnologici e formali;
- 11) riparazione e sostituzione delle pavimentazioni esterne senza modifiche dei materiali, delle forme e disegno e delle modalità di posa.

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

L'operazione di "sostituzione" e di ripristino di elementi esistenti richiamata nei precedenti punti, deve essere effettuata con elementi, materiali e coloriture non in contrasto con i caratteri tradizionali del Centro Matrice e secondo le indicazioni del Piano.

In particolare non è ammesso in regime di M.O. il ripristino di tinteggiature di facciata con colori non originari, pur esistenti nei prospetti in manutenzione, ma in contrasto con l'abaco delle coloriture riportato in calce alle presenti norme.

Inoltre i colori delle tinteggiature esterne di cui agli interventi dei punti 6), 7) e 8) potranno essere riutilizzati in regime di M.O. solo se riconosciuti nella stratigrafia esistente originaria. Nel caso fosse impossibile risalire alla colorazione storica originaria, i colori potranno essere sostituiti, con intervento di manutenzione straordinaria soggetto ad autorizzazione paesaggistica, con colorazioni scelte tra la gamma dei cromatismi storici ricorrenti censiti nell'abaco delle coloriture posto in calce alla norma.

Tale abaco costituisce riferimento obbligatorio nella proposizione delle coloriture delle facciate e loro partizioni. Al fine di mostrare la coerenza del colore scelto alle norme da abaco, il proponente inoltrerà alla Amministrazione un campionamento di tre tonalità del colore (aderenti a quanto riportato nell'abaco) evidenziando quello scelto.

Possono essere variate le tonalità e le intensità del colore rispetto a quanto rappresentato con i codici RGB.

Per le coloriture di facciata è consentito il distacco del colore dal fondo facciata (diverso cromatismo contrastante) se riferito a un elemento in spessore (fascia marcapiano in rilievo, cornice della buca ...), vedasi anche par.2.7.9. "finiture di facciata".

Tipologia di intervento:		MO - MANUTENZIONE ORDINARIA								
Campo di applicazione		Intervento	Condizione	Prescrizione						
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4	Tutti.	Sempre ammessi.	Purché non in contrasto con caratteri tradizionali.

#### 2.5.2.2 M.S. - Manutenzione Straordinaria

Si applica a tutti i corpi di fabbrica indipendentemente dalla classe di trasformabilità.

Ferme restando le disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti fatiscenti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non si alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazione d'uso.

In generale tali interventi sono sempre ammessi purché non in contrasto con i caratteri tradizionali dell'edificato storico, nello specifico: intonacature e tinteggiature, rivestimenti di facciata, inferriate e parapetti, manti di copertura. Gli interventi devono essere rispettosi degli elementi tecnici e morfologici tradizionali se esistenti. Gli esiti di tali interventi dovranno essere caratterizzati dalla semplicità formale e pulizia nel disegno.

In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria i seguenti tipi di opere:

- 1) apertura, chiusura o modifica di vani sulle murature interne. Per gli interventi sui corpi di fabbrica classificati 1, 2a, 2b (corpi di fabbrica originari), le istanze dovranno essere corredate da opportuna relazione tecnica e planimetria di rilievo e di progetto, al fine di mostrare la coerenza dell'intervento con i caratteri distributivi e tipologici originari dell'organismo edilizio;

- 2) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempreché le opere richieste risultino compatibili con la conservazione dei caratteri fondamentali dell'organismo edilizio. Per gli interventi sui corpi di fabbrica classificati 1, 2a, 2b (corpi di fabbrica originari), le istanze dovranno essere corredate da opportuna relazione tecnica e planimetria di rilievo e di progetto, al fine di mostrare la coerenza dell'intervento con i caratteri distributivi e tipologici originari dell'organismo edilizio;
- 3) rifacimento di cornicioni e manti di copertura anche con l'utilizzo di nuovi materiali e/o finitura diversa da quella originale, attuato comunque nel rispetto dei caratteri chimico-fisici dei materiali esistenti e compatibili con le indicazioni di Piano; è obbligatorio l'uso dei coppi sardi (o simili per dimensioni, forma e colori) per il manto di copertura con riutilizzo dei coppi originali preesistenti e idonei alla funzione; in tal caso dovrà essere valutata l'opportunità di concentrare gli elementi originali sui fronti o viste privilegiate o di diffondere omogeneamente gli elementi vecchi tra quelli nuovi;
- 4) sostituzione delle parti ammalorate della struttura portante in legno del tetto e dei solai intermedi (tavolato, orditura minuta, secondaria e principale) senza mutamento dei materiali e schema statico per le porzioni portanti;
- 5) rifacimento degli intonaci esterni e loro tinteggiatura anche con l'utilizzo di nuovi materiali e/o finitura diversa da quella originale, attuato comunque nel rispetto dei caratteri chimico-fisici dei materiali esistenti e compatibili con le indicazioni di Piano; eventuali motivi decorativi originari devono essere mantenuti e soggetti a risanamento conservativo; tutte le modifiche delle coloriture devono essere orientate al miglioramento della qualità formale dell'edificio nel rispetto delle norme di Piano; nel caso fosse impossibile risalire alla colorazione storica originaria mediante analisi stratigrafica sulla facciata esistente, le coloriture dovranno essere sostituite con colorazioni scelte tra la gamma dei cromatismi storici ricorrenti censiti all'Abaco delle coloriture.
- 6) rifacimento di recinzioni, pavimentazioni esterne, anche con modifica dei materiali esistenti ma nel rispetto delle indicazioni di Piano e delle caratteristiche tecnologiche e morfologiche originarie, secondo quanto prescritto nella Categoria di intervento R.T.F.;
- 7) realizzazione ed integrazione di locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici, eseguiti all'interno dei corpi di fabbrica, purché nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio e sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici; rifacimento totale di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, termico e di ventilazione) purché non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare in modo irreversibile elementi o parti dell'organismo edilizio;
- 8) sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni con utilizzo di materiali e tipologie previste nel Piano: l'intervento, anche qualora limitato ad una singola bucatina, deve riguardare tutti i relativi componenti quali telaio, scurini, eventuali tapparelle e avvolgibili, persiane, doppi infissi;
- 9) interventi di "ristrutturazione interna" (rif. P.P.R. art. 52 c.3);
- 10) unione di locali interni appartenenti a più unità immobiliari, anche attraverso aperture praticate nei setti murari interni;
- 11) accorpamenti e frazionamenti di unità immobiliari, anche attraverso aperture praticate nei setti murari interni;
- 12) interventi edilizi necessari al cambio di destinazione d'uso: devono sempre essere rispettosi dei caratteri storici e formali originari degli edifici interessati, nel rispetto di quanto previsto dal Piano per ogni singolo corpo di fabbrica e per ogni classe di trasformabilità.

#### **DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

Per tutte le operazioni di "rifacimento" richiamate nei precedenti punti sarà obbligatorio l'utilizzo di elementi, materiali e coloriture non in contrasto con i caratteri tradizionali del Centro Matrice, secondo le indicazioni degli Abachi.

L'intervento di M.S. su edifici di qualunque classe – qualora l'intervento non sia limitato alle sole opere interne e/o alla sola copertura – comporta l'obbligo di completare secondo indicazioni di Piano, le finiture esterne dei corpi di fabbrica "non finiti" presenti nell'U.M.I.L'intervento che interessa anche parzialmente la facciata di un corpo di fabbrica con affaccio sulla pubblica via, deve essere obbligatoriamente esteso all'intera facciata del medesimo corpo di fabbrica con l'obbligo di completare le componenti non finite sugli elementi oggetto di intervento (intonaci, pitture e finiture).

**ULTERIORI DISPOSIZIONI PER INTERVENTI SU CORPI DI FABBRICA IN CLASSE 1, CLASSE 2, 2A, 2B**

Per gli interventi di M.S. su corpi di fabbrica appartenenti alla **Classe 1** della "Bassa o Nulla Trasformabilità" e su corpi di fabbrica appartenenti alla **Classe 2** e **Sottoclassi 2a** e **2b** della "Media Trasformabilità" si seguono anche le seguenti prescrizioni:

- non sono ammessi interventi in contrasto con quanto previsto nella Categoria di intervento R.C., specie per quel che concerne l'uso dei materiali e delle tecnologie costruttive della tradizione e il rispetto degli elementi storici superstiti;
- con interventi di cui ai punti 5) e 8) si ha l'obbligo di adeguare nella sua completezza la/le componente/i edilizia di cui si prevede la manutenzione, secondo quanto prescritto nella Categoria R.C.; in ogni caso la M.S. degli infissi comporta, qualora l'intervento dovesse essere esteso a tutti gli infissi della facciata, il ripristino delle bucatore incongrue per forma e dimensioni e loro riconduzione alla configurazione originaria, o di Piano, e l'eliminazione di eventuali tapparelle da sostituirsi con scurini interni, secondo quanto prescritto dalla Categoria di intervento R.C. ed R.T.F. da effettuarsi in regime di Restauro e Risanamento Conservativo.

**ULTERIORI DISPOSIZIONI PER INTERVENTI SU CORPI DI FABBRICA APPARTENENTI ALLA CLASSE 3 E CLASSE 4**

Per gli interventi di M.S. su corpi di fabbrica appartenenti alla **Classe 3** e **Classe 4** dell'"Alta Trasformabilità" si seguono anche le seguenti prescrizioni:

- l'intervento che riguarda il rifacimento delle coperture, in regime di M.S. può prevedere l'adeguamento delle pendenze senza innalzamento della linea di gronda, esclusivamente per ragioni tecniche legate alla diversa finitura del manto tegolato; in ogni caso l'intervento è ammesso nei limiti dei parametri urbanistici di Piano (volume e altezze); per tali fattispecie non è dovuto alcun contributo di costruzione;
- nel rispetto dei medesimi limiti, è ammesso l'attico in arretramento e la copertura a terrazza praticabile piana.

L'intervento di M.S. su edifici appartenenti alla **classe 4** "Sostituiti" incompatibili – qualora non sia limitato alle sole opere interne e/o alla sola copertura – può riguardare singoli elementi costruttivi e di finitura dell'edificio secondo prescrizioni dell'Abaco e dell'articolato del Piano, in una logica di progressiva riconfigurazione dei prospetti pubblici. L'intervento sarà ammesso in regime di Ristrutturazione Edilizia, previa adeguata dimostrazione progettuale del raggiungimento di tale intento progressivo e solo se non inficia l'iter di adeguamento dei restanti elementi costruttivi.

Anche per i corpi di fabbrica in classe 4, in regime di M.S., si applicano le specifiche elencate al punto che precede.

Tipologia di intervento:									MS - MANUTENZIONE STRAORDINARIA		
Campo di applicazione									Intervento	Condizione	Prescrizione
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4		Opere interne.	Sempre ammesse.	Purchè non in contrasto con caratteri tradizionali.
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4		Rifacimento coperture.	Sempre ammesse.	Purchè non in contrasto con caratteri tradizionali.
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4		Rifacimento coperture, compresa variazione pendenza senza innalzamento della linea di gronda.	Ammesse nel rispetto dei parametri urbanistici (volume e altezze).	Purchè non in contrasto con caratteri tradizionali.
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4		Sostituzione infissi.	L'intervento, se esteso a tutti gli infissi della facciata oggetto dell'intervento, deve ricomprendere l'adeguamento di tutte le bucatore e eliminazione delle tapparelle.	Purchè non in contrasto con caratteri tradizionali.
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4		Sostituzione infissi.	Sempre ammesso.	Purchè non in contrasto con caratteri tradizionali.
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4		Interventi estesi sulle facciate visibili dalla viabilità pubblica.	L'intervento deve essere esteso all'intera facciata.	Purchè non in contrasto con caratteri tradizionali. Obbligo di completare le componenti non finite sugli elementi oggetto di intervento (intonaci, pitture, finiture).
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4		Altri interventi.		Purchè non in contrasto con caratteri tradizionali. Obbligo di completare le componenti non finite sugli elementi oggetto di intervento (intonaci, pitture, finiture).

### 2.5.2.3 R.C. – Restauro e Risanamento Conservativo

Tale categoria di intervento si applica a:

- Corpi di fabbrica di classe 1);
- Corpi di fabbrica di classe 2a).

Ferme restando le disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e i suoi spazi esterni (corte), meritevoli di particolare tutela architettonica sotto il profilo edilizio o storico-culturale nella loro consistenza materica e stratificazione storica e formale, e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel pieno rispetto del sistema strutturale, del sistema distributivo e del sistema tecnologico e morfologico dell'organismo edilizio originario, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e degli spazi esterni, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi o parti estranee all'organismo originario.

Un corretto intervento di restauro e risanamento deve prevedere il mantenimento dei caratteri costruttivi originari e, ove possibile, l'uso di materiali tradizionali tipici per le parti in sostituzione e/o adeguamento.

L'intervento di R.C., che in genere deve riguardare l'intero organismo edilizio, può anche essere limitato ad un singolo corpo di fabbrica intendendo per esso una porzione architettonicamente individuabile e compiuta, deve essere conforme alle seguenti prescrizioni:

- recupero degli annessi tipologicamente incompatibili (corpi celesti) autorizzati coinvolti nell'intervento, con materiali e finiture come da abaco e la rimodulazione per dimensioni e distacchi (solo in riduzione se le dimensioni e distacchi dell'esistente sono in contrasto con quanto ammesso nel Piano);
- rimozione degli annessi tipologicamente incompatibili (corpi celesti) privi di titolo autorizzativo coinvolti nell'intervento, ovvero, qualora risultanti compatibili con le previsioni di Piano o comunque ad esso adeguabili, il loro recupero secondo quanto sopra detto;
- demolizione degli annessi tipologicamente incompatibili (corpi gialli retinati di rosso) e recupero della volumetria regolarmente assentita con modalità coerenti con le norme di piano e con i limiti da esso imposti;
- recupero delle corti storiche;
- sostituzione di elementi e materiali incongrui;
- adeguamento delle bucatore incongrue;

- obbligo di completare le componenti non finite (intonaci, pitture, finiture) sugli elementi oggetto di intervento;
- obbligo di completare tutte le componenti non finite (intonaci, pitture, finiture) nel caso di intervento esteso all'intera U.M.I.;
- quando l'intervento è esteso al fabbricato principale o all'intera U.M.I., è inoltre prescritta la riproposizione dei muri di cinta ciechi e dei portoni o portali secondo le caratteristiche tipologiche della tradizione, come da Abaco.

Nell'intervento di R.C. è implicito l'intervento di R.T.F. a cui si rimanda per le specifiche prescrizioni ivi riportate.

#### **DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA RICOSTRUZIONE**

La ricostruzione di ruderi o edifici crollati, ovvero demoliti (nei casi ammessi secondo le prescrizioni del Piano), anche eseguita in un momento successivo, dovrà risultare fedele alla consistenza originaria, con uso di materiali e tecniche costruttive originali o con essi compatibili.

In particolare per i corpi storici o loro porzioni allo stato di rudere (retino rigato marrone negli elaborati), si applica quanto previsto all'art. 2 comma 3 della L.R. n. 19/2013, l'intervento di ricostruzione nella sua originaria consistenza è subordinato alla presentazione di cartografia storica, estratti catastali o specifico repertorio fotografico dai quali questa sia desumibile, anche se gli elementi fondamentali dell'edificio (muri perimetrali, solai e/o coperture) siano fisicamente venuti meno nel tempo.

In tali casi l'intervento di ricostruzione è ammesso anche quando eccedente i parametri urbanistici stabiliti dal Piano (fatta salva la dimostrazione della originaria consistenza volumetrica).

Con l'obiettivo di ricucire il tessuto storico all'edificato circostante mediante l'uso di tipologie architettoniche ricorrenti di pregio, la ricostruzione di volumi allo stato di rudere (retino rigato marrone negli elaborati), potrà eventualmente avvenire in modo parzialmente difforme dall'impianto originario nel solo caso in cui sia necessario ottemperare al raggiungimento dei requisiti igienico-sanitari, alla luce della specifica conformazione del lotto, fermo restando il rispetto dell'indice fondiario e di copertura preesistenti.

**QUADRO DI SINTESI**

Tipologia di intervento:										RC - RESTAURO CONSERVATIVO		
Campo di applicazione										Intervento	Condizione	Prescrizione
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4			Limitato al singolo corpo di fabbrica.	Purchè per corpo di fabbrica si intenda una porzione architettonicamente individuabile e compiuta	Rimozione degli annessi tipologicamente incompatibili (corpi celesti) privi di titolo, ovvero il loro recupero con materiali e finiture da piano. Recupero degli annessi tipologicamente incompatibili (corpi celesti) autorizzati con materiali e finiture da piano, e adeguamento in relazione a spessori dei corpi e distacchi. Demolizione degli annessi tipologicamente incompatibili (corpi gialli retinati di rosso). Recupero delle corti storiche. Sostituzione di elementi e materiali incongrui. Adeguamento delle bucaure incongrue. Obbligo di completare le componenti non finite sugli elementi oggetto di intervento (intonaci, pitture, finiture). Esecuzione degli interventi di RTF limitati al corpo interessato.
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4			Esteso all'intera UMI.	Sempre ammesso.	Rimozione degli annessi tipologicamente incompatibili (corpi celesti) privi di titolo, ovvero il loro recupero con materiali e finiture da piano. Recupero degli annessi tipologicamente incompatibili (corpi celesti) autorizzati con materiali e finiture da piano, e adeguamento in relazione a spessori dei corpi e distacchi. Demolizione degli annessi tipologicamente incompatibili (corpi gialli retinati di rosso). Recupero delle corti storiche. Sostituzione di elementi e materiali incongrui. Adeguamento delle bucaure incongrue. Obbligo di completare tutte le componenti non finite (intonaci, pitture, finiture). Esecuzione degli interventi di RTF estesi a tutta la UMI. Riproposizione dei muri di cinta ciechi e dei portoni o portali secondo le caratteristiche tipologiche della tradizione.
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4			Ricostruzione di ruderi o fabbricati crollati, ovvero a seguito di demolizione quando ammessa secondo le prescrizioni del Piano.	Ricostruzione fedele alla consistenza originaria, con uso di materiali e tecniche costruttive originali o con essi compatibili. Ricostruzione parzialmente difforme dall'impianto originario nel solo caso in cui sia necessario ottemperare al raggiungimento dei requisiti igienico-sanitari, alla luce della specifica conformazione del lotto. Ricostruzioni parziali, o ricostruzioni con differenti disposizioni planimetriche o altezze del fabbricato, al di fuori dei casi sopra detti, anche se complessivamente sia rispettato l'indice fondiario e di copertura preesistenti.	Si applica il Regime del R.C.II del Piano. Uso di materiali e tecniche costruttive originali o con essi compatibili. Rispetto dei caratteri formali del Piano. Rispetto dell'indice fondiario e indice di copertura preesistenti. Rispetto della sagoma e delle altezze preesistenti. Si applica il Regime del R.C.. Uso di materiali e tecniche costruttive originali o con essi compatibili. Rispetto dei caratteri formali del Piano. Rispetto dell'indice fondiario e indice di copertura preesistenti. Rispetto della sagoma dell'edificio principale con introduzione di parziali variazioni. Rispetto delle altezze preesistenti. Si applica il Regime della N.C.. Uso di materiali e tecniche costruttive originali o con essi compatibili. Rispetto dei caratteri formali del Piano. Rispetto dei caratteri dimensionali del Piano. Rispetto dell'indice fondiario di riferimento e dell'indice di copertura di riferimento del Piano.

**2.5.2.4 R.T.F. Ripristino tipologico dei fronti originari**

Si applica:

- ai corpi di fabbrica appartenenti alla Classe 1 e 2a, in maniera implicita negli interventi di R.C.;
- alle parti originali dei corpi di fabbrica appartenenti alla Classe 2b e 2, obbligatoriamente in tutti gli interventi ad esclusione della M.O.;
- ai muri di cinta originali e portali individuati nelle tavole D.02-05, di qualunque U.M.I. anche con presenza di corpi di fabbrica appartenenti alle altre classi.

Riguarda gli edifici, le relative coperture e i e muri perimetrali per i quali, pur non essendo richiesto il restauro e risanamento conservativo esteso all'intero corpo di fabbrica, è prescritta la conservazione e recupero dei caratteri costruttivi originari degli affacci su vie, piazze o altri spazi pubblici.

Per tali affacci valgono le prescrizioni proprie della Categoria "Restauro e Risanamento Conservativo", mentre per il corpo edilizio retrostante vigono le Categorie di intervento corrispondenti alla Classe di trasformabilità di appartenenza del corpo di fabbrica.

L'intervento si concretizza con le seguenti prescrizioni:

- conservazione e recupero dei caratteri costruttivi originari degli affacci su vie, piazze o altri spazi pubblici;
- eliminazione degli elementi incongrui;
- dovranno essere conservati e riproposti gli elementi costruttivi e decorativi esistenti nelle facciate e nelle coperture conservandone e recuperando le caratteristiche dimensionali e tipologiche originarie, in particolare quelli individuati dal Piano.
- quando richiesto dal Piano l'intervento dovrà comprendere la riproposizione dei muri di cinta ciechi e dei portoni o portali secondo le caratteristiche tipologiche della tradizione, come da Abaco.

L'intervento di R.T.F., che in genere deve riguardare tutte le componenti in affaccio sulle vie, piazze o altri spazi pubblici dell'intero organismo edilizio, può anche essere limitato al singolo corpo di fabbrica, intendendo per esso una porzione architettonicamente individuabile e compiuta interessato dall'intervento edilizio principale.

Tipologia di intervento:		RTF - RECUPERO TIPOLOGICO DEI FRONTI	
Campo di applicazione	Intervento	Condizione	Prescrizione
AB-1 A-2a A-2b B-2 A-3 B-3 A-4 B-4	Con intervento di R.C. nei corpi di fabbrica della Classe 1 e 2a. Tutti gli interventi sulle parti originali dei corpi di fabbrica della Classe 2b e 2, ad esclusione della M.O.		Conservazione e recupero dei caratteri costruttivi originari degli affacci su vie, piazze o altri spazi pubblici.
AB-1 A-2a A-2b B-2 A-3 B-3 A-4 B-4			Eliminazione degli elementi incongrui. Dovranno essere conservati e riproposti gli elementi costruttivi e decorativi esistenti nelle facciate e nelle coperture conservandone e recuperando le caratteristiche dimensionali e tipologiche originarie, in particolare quelli individuati dal piano.
AB-1 A-2a A-2b B-2 A-3 B-3 A-4 B-4	Riguarda i soli muri di cinta originari e portali indicati in tavola		Quando richiesto dal Piano l'intervento dovrà comprendere la riproposizione dei muri di cinta ciechi e recupero di portali e portoni.
AB-1 A-2a A-2b B-2 A-3 B-3 A-4 B-4			Conservazione e recupero dei caratteri costruttivi originari degli affacci su vie, piazze o altri spazi pubblici.
			Eliminazione degli elementi incongrui. Dovranno essere conservati e riproposti gli elementi costruttivi e decorativi esistenti nelle facciate e nelle coperture conservandone e recuperando le caratteristiche dimensionali e tipologiche originarie, in particolare quelli individuati dal piano.
			Quando richiesto dal Piano l'intervento dovrà comprendere la riproposizione dei muri di cinta ciechi e recupero di portali e portoni.

## 2.5.3 RISTRUTTURAZIONE

### 2.5.3.1 R.E. – Ristrutturazione Edilizia

La ristrutturazione edilizia R.E. è eseguibile (con differenti prescrizioni precisate di seguito), su Corpi di Fabbrica appartenenti alle Classi della:

- Media Trasformabilità irreversibilmente alterati Classe 2b e 2: caratterizzati dalla compresenza di un impianto originario con parti recenti, solitamente in sopraelevazione;
- Alta Trasformabilità Classe 3: edifici sostituiti compatibili;
- Alta Trasformabilità Classe 4: edifici sostituiti incompatibili.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, nonché,

fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria, configurandosi altrimenti come N.C..

L'intervento non comporta la corresponsione di contributi concessori, anche quando trattasi di demolizione e ricostruzione, e ripristino di edifici crollati o demoliti, (ai sensi dell'art. 17, comma 4-bis, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

In via generale sono ammesse murature portanti in laterizio intonacato e solai interpiano in latero cemento con esclusione dei solai di copertura che dovranno obbligatoriamente essere realizzati con strutture e impalcati in legno. Negli interventi sulle coperture, i materiali impiegati nei manti devono essere del medesimo tipo di quelli utilizzati nel contesto edilizio tradizionale di Sanluri (coppi sardi) o similari per dimensioni, forma e colori (per il previsto riutilizzo dei coppi originali vedi quanto previsto nella Manutenzione straordinaria); lo stesso vale per la forma, la disposizione e la pendenza delle falde, per le quali non ci si deve scostare dalle tipologie tradizionali locali (fatti salvi i casi nei quali è realizzabile il tetto piano e/o con attico in arretramento, **U.M.I. in Trasformazione**).

In particolare gli interventi di ristrutturazione edilizia consistono in:

- modifica del posizionamento delle strutture orizzontali;
- rifacimento delle strutture di collegamento verticale e inserimento di nuove strutture di collegamento (con esclusione del loro posizionamento all'esterno del fabbricato);
- demolizione e ricostruzione delle strutture di copertura, senza variazioni della geometria complessiva, della quota di gronda e di colmo; Il manto di copertura in ricostruzione dovrà essere in coppi sardi o similari per dimensioni, forma e colori (per il previsto riutilizzo dei coppi originali si veda quanto previsto nella Manutenzione straordinaria);
- modifica e/o parziale rifacimento dei fronti esterni nel rispetto delle indicazioni dell'Abaco;
- interventi edilizi necessari al cambio di destinazione d'uso: devono sempre essere rispettosi dei caratteri storici e formali originari degli edifici interessati, nel rispetto di quanto previsto dal Piano per ogni singolo corpo di fabbrica e per ogni classe di trasformabilità.

L'intervento di R.E. dovrà essere tale da conseguire una compatibilità generale dell'organismo edilizio ai caratteri tipologici della tradizione, utilizzo di materiali e tipologie edilizie accostabili alla tradizione. In particolare i prospetti pubblici si adegueranno preferibilmente alle prescrizioni degli Abachi, con soluzioni libere da elementi impropri o simulativi, comunque semplici e integrate nel contesto.

Con l'intervento di R.E. dovranno essere obbligatoriamente mantenuti i caratteri tipologici originali e, laddove prescritto, prevedere la rimozione degli elementi incongrui al fine di valorizzare e riproporre le tipologie costruttive e i caratteri architettonici tipici della tradizione.

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI PER I CORPI DI FABBRICA IN CLASSE 2b e 2**

L'intervento di R.E. su Corpi di Fabbrica tradizionali originali irreversibilmente alterati appartenenti alla sottoclasse della Media Trasformabilità (**sottoclasse 2b e 2**), tenderà al recupero e risanamento del corpo di fabbrica originario e alla riconversione delle porzioni del fabbricato non originarie, nel rispetto delle prescrizioni architettoniche e formali del tessuto originale e di Piano. In particolare dovrà prevedere la riorganizzazione funzionale dei Corpi di Fabbrica e il risanamento conservativo dei fronti del corpo originario o dei muri di cinta originari sugli spazi pubblici. I solai di copertura dovranno preferibilmente

essere realizzati con strutture e impalcati in legno. Gli interventi saranno eseguiti nel rispetto dell'assetto distributivo e strutturale originario dell'organismo edilizio con la riproposizione delle tipologie costruttive e i caratteri architettonici tipici della tradizione.

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI PER LE U.M.I. RICADENTI NELLA ZONA A DEL CENTRO MATRICE**

Gli interventi di R.E. che non riguardino singoli elementi dell'organismo edilizio, devono essere accompagnati da:

- recupero tipologico di tutte le facciate e coperture e muri di cinta e fronti visibili dalla pubblica via;
- interventi essenziali di riqualificazione sull'intera U.M.I.

La suddetta prescrizione si concretizza con l'esecuzione dei seguenti interventi da attuare almeno con riferimento ai corpi di fabbrica prospettanti sulle vie, piazze e altri spazi pubblici:

- rimozione di rivestimenti incongrui (piastrelle, placcaggi in pietra...);
- intonacatura e tinteggiatura secondo le prescrizioni di piano;
- sostituzione degli elementi di lattoneria incongrui;
- rimozione delle unità esterne delle pompe di calore;
- ripristino del manto di copertura secondo le indicazioni di piano;
- sostituzione di infissi tipologicamente incongrui;
- adeguamento dei muri di cinta alle indicazioni di piano con riproposizione dei muri di cinta ciechi e dei portoni o portali secondo le caratteristiche tipologiche della tradizione, come da Abaco;
- eliminazione del "non finito" sui prospetti visibili dalla pubblica via, piazze e altri spazi pubblici.

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI PER LE U.M.I. RICADENTI NELLA ZONA B DEL CENTRO MATRICE**

Gli interventi di R.E. che non riguardino singoli elementi dell'organismo edilizio, devono essere accompagnati da:

- recupero tipologico di tutte le facciate e coperture e muri di cinta e fronti visibili dalla pubblica via.

La suddetta prescrizione si concretizza con l'esecuzione dei seguenti interventi da attuare almeno con riferimento ai corpi di fabbrica prospettanti sulle vie, piazze e altri spazi pubblici:

- rimozione di rivestimenti incongrui (piastrelle, placcaggi in pietra...);
- intonacatura e tinteggiatura secondo le prescrizioni di piano;
- sostituzione degli elementi di lattoneria incongrui;
- rimozione delle unità esterne delle pompe di calore;
- ripristino del manto di copertura secondo le indicazioni di piano.

#### **DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA RICOSTRUZIONE**

La ricostruzione di ruderi o edifici crollati ovvero demoliti (nei casi ammessi secondo le prescrizioni del Piano), anche eseguita in un momento successivo, oltre a rispettare sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente, non dovrà risultare in contrasto con i caratteri formali e dimensionali di Piano. Dovranno utilizzarsi materiali e tecniche costruttive originali o con essi compatibili (vedi Abachi e carta dei tetti e delle coperture).

Al di fuori di tali condizioni, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, l'intervento nel suo complesso sarà soggetto al regime della N.C. a cui si rimanda per le specifiche prescrizioni ivi riportate. Per i corpi di fabbrica aventi Classe di trasformabilità 4, vige la presunzione di contrasto con i caratteri formali e dimensionali di Piano, onde per cui la ricostruzione sarà sempre soggetta al regime della N.C..

Nei casi qui ammessi in regime di R.E., sono fatte salve le cubature legittimamente esistenti anche quando l'indice fondiario sia superiore ai parametri di riferimento di Piano, comunque con valore assoluto di 5 mc/mq, e l'indice di copertura sia superiore al parametro di riferimento di Piano, comunque con valore assoluto del 65%.

Quando il progetto di ricostruzione adeguato ai fini del rispetto dei parametri urbanistici massimi sopra stabiliti, conduca ad un organismo edilizio in parte o del tutto differente dall'organismo originario nelle sue direttrici principali, e più in generale nei casi di

ricostruzioni parziali, o ricostruzioni con differenti disposizioni planimetriche o altezze del fabbricato, al di fuori delle parziali variazioni ammesse dalle presenti norme, anche se complessivamente sia rispettato l'indice fondiario e di copertura preesistenti o massimi, l'intervento nel suo complesso sarà soggetto al regime di N.C. a cui si rimanda per le specifiche prescrizioni ivi riportate.

Ai fini della dimostrazione della preesistente consistenza del fabbricato si applica quanto disposto dall'art. 2 comma 3 della L.R. n. 19/2013, subordinando l'intervento alla presentazione di cartografia storica, estratti catastali o specifico repertorio fotografico dai quali questa sia desumibile, anche se gli elementi fondamentali dell'edificio (muri perimetrali, solai e/o coperture) siano fisicamente venuti meno nel tempo.

#### **DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER AMPLIAMENTI**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono legarsi ad interventi di ampliamento consistenti in:

- sopraelevazione dei corpi di fabbrica edificati al solo piano terra, laddove consentito dai parametri e norme di Piano;
- sopraelevazione al terzo livello ove consentito nelle U.M.I. in trasformazione;
- ampliamento di corpi di fabbrica esistenti, in adiacenza o in altre posizioni ammesse dalle norme e dagli Abachi, su lotto già edificato.

Ai fini dell'applicazione del presente Piano, questi sono comunque eseguiti in regime di N.C. a cui si rimanda per le specifiche prescrizioni ivi riportate.

COMUNE DI SANLURI\_PROVINCIA SUD SARDEGNA  
PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE  
PROGETTO DEFINITIVO

Tipologia di intervento:										RE - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA			
Campo di applicazione										Intervento	Condizione	Prescrizione	
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4			Senza aumento di volumetria dell'UMI	Amnesso con interventi di: recupero tipologico di tutte le facciate, coperture e muri di cinta (fronti) visibili dalla pubblica via; primi interventi di riqualificazione sull'intera UMI	Recupero tipologico consistente almeno in: - rimozione di rivestimenti incongrui (piastrelle, placcaggi in pietra...); - intonacatura e tinteggiatura secondo le prescrizioni di piano; - sostituzione degli elementi di lattoneria incongrui; - rimozione delle unità esterne delle pompe di calore; ripristino del manto di copertura secondo le indicazioni di piano. sostituzione di infissi tipologicamente incongrui; - adeguamento dei muri di cinta alle indicazioni di piano; eliminazione del "non finito" sui prospetti visibili dalla pubblica via; ripristino del manto di copertura secondo le indicazioni di piano dei corpi di fabbrica visibili dalla pubblica via.	
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4			Con aumento di volumetria dell'UMI fino a 2,7 mc/mq	Amnesso con interventi di: riqualificazione dell'intera UMI	Recupero tipologico consistente almeno in: - interventi di cui al punto precedente; - adeguamento delle bucaure degli infissi e dei balconi come da indicazioni di piano; - eliminazione del "non finito" su tutti i prospetti dell'intera UMI; riordino degli annessi tipologicamente incompatibili come da indicazioni di piano; ripristino del manto di copertura secondo le indicazioni di piano di tutti i corpi di fabbrica dell'UMI. riordino degli annessi tipologicamente incompatibili come da indicazioni di piano;	
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4			Senza aumento di volumetria dell'UMI	Amnesso con interventi di recupero tipologico delle facciate, coperture e muri di cinta (fronti) prospicienti la pubblica via.	Recupero tipologico consistente almeno in: - rimozione di rivestimenti incongrui (piastrelle, placcaggi in pietra...); - intonacatura e tinteggiatura secondo le prescrizioni di piano; - sostituzione degli elementi di lattoneria incongrui; - rimozione delle unità esterne delle pompe di calore; ripristino del manto di copertura secondo le indicazioni di piano.	
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4			Con aumento di volumetria dell'UMI fino a 3 mc/mq	Amnesso con interventi di: recupero tipologico di tutte le facciate, coperture e muri di cinta (fronti) visibili dalla pubblica via; primi interventi di riqualificazione sull'intera UMI	Recupero tipologico consistente almeno in: - interventi di cui al punto precedente; - sostituzione di infissi tipologicamente incongrui; - adeguamento dei muri di cinta alle indicazioni di piano; eliminazione del "non finito" sui prospetti visibili dalla pubblica via; ripristino del manto di copertura secondo le indicazioni di piano dei corpi di fabbrica visibili dalla pubblica via.	
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4			Con aumento di volumetria fino a 5 mc/mq nelle UMI in Trasformazione	Amnesso con interventi di: riqualificazione dell'intera UMI	Recupero tipologico consistente almeno in: - interventi di cui al punto precedente; - adeguamento delle bucaure degli infissi e dei balconi come da indicazioni di piano; - eliminazione del "non finito" su tutti i prospetti dell'intera UMI; riordino degli annessi tipologicamente incompatibili come da indicazioni di piano; ripristino del manto di copertura secondo le indicazioni di piano di tutti i corpi di fabbrica dell'UMI. - Nel caso di possibilità di costruire fino a tre livelli in aderenza a edifici storici, filo di gronda non superiore a quello degli storici adiacenti.	

## 2.5.4 NUOVA COSTRUZIONE

### 2.5.4.1 N.C. – Nuova Costruzione

Gli interventi di nuova costruzione rispondono alla definizione del DPR 380/2001 e s.m.i.. Inoltre, nella categoria di intervento N.C. rientrano anche gli interventi di cui alla categoria di intervento R.E. quando accompagnata da ampliamenti, limitatamente alla parte relativa all'aumento di volumetria, e alla categoria di intervento D.R. quando la ricostruzione non è eseguita nel rispetto del volume e della sagoma preesistenti.

#### DISPOSIZIONI GENERALI

Gli interventi di nuova costruzione dovranno ispirarsi al principio del corretto inserimento delle opere nel contesto ambientale, assumendo a modello e riferimento l'edilizia di tipo tradizionale. In particolare dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche

di piano con particolare riferimento al dimensionamento delle bucatore e tipologia dei serramenti.

Qualunque intervento edilizio che ai fini dell'applicazione delle presenti norme ricade nella N.C., laddove non diversamente indicato, deve essere eseguito nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l'indice fondiario di progetto della UMI interessata dall'intervento non deve superare l'indice fondiario di riferimento di 2,7 mc/mq per le UMI ricadenti nella Zona A del Centro Matrice, e di 3 mc/mq per le UMI ricadenti nella zona B del Centro Matrice;
- la superficie coperta di progetto della UMI interessata dall'intervento non deve superare il 55%;
- non devono essere superati i dati dimensionali riportati e prescritti negli abachi tipologici;
- non devono essere superate le altezze di gronda indicate in Norma.

Al fine di perseguire la salvaguardia strutturale e formale dell'edilizia storica, qualunque intervento di N.C. comporta l'obbligo di recupero degli affacci pubblici degli eventuali altri corpi di fabbrica in Classe 1, 2a e 2b interni all'UMI e delle relative coperture (categorie di intervento R.C. e R.T.F. per corpi di fabbrica 1 e 2a, R.E. per corpi di fabbrica 2b).

Gli interventi di N.C., sia nel caso di ampliamenti (anche logge o coperture a carattere permanente) che di nuove costruzioni, sono inoltre subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- non dovranno occupare le corti storiche di classe 1C;
- potranno occupare le corti storiche di classe 2C esclusivamente nelle aree occupate da preesistenti corpi originari di cui sia data dimostrazione, ovvero qualora si dimostri l'impossibilità a edificare la volumetria concessa dal Piano e si documenti la compatibilità dell'intervento al tessuto circostante con uno studio di dettaglio esteso anche alle UMI limitrofe;
- i nuovi corpi di fabbrica non possono essere addossati ai fronti principali sulle corti (sia queste antistanti che retrostanti) dei corpi classificati 1, 2, 2a e 2b e non devono interferire con essi (ad esempio impedendone la visuale dalla pubblica via); qualora la cartografia di impianto storico o altra documentazione ritenuta valida dagli Uffici (foto storiche...) consentisse al proponente di dimostrare l'effettivo originario posizionamento del corpo di fabbrica in ricostruzione, questo potrà essere riedificato anche in deroga a questa prescrizione; qualora il proponente dimostrasse che la mancata ricostruzione di un piccolo annesso storico, o la sua ricostruzione in posizione diversa da quella originaria, non impedisse la lettura dei corpi storici originari, potrà procedere alla rimodulazione di quella volumetria, in particolar modo se questo è necessario per la rifunzionalizzazione dei servizi igienici, dei disimpegni, dell'accessibilità ai corpi di fabbrica.

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI AMPLIAMENTI

In generale gli interventi dovranno ispirarsi al principio del corretto inserimento delle opere nel contesto ambientale, assumendo a modello e riferimento l'edilizia di tipo tradizionale. In particolare oltre a quanto specificato nel seguito, per la porzione in ampliamento è sempre fatto obbligo di rispettare le caratteristiche tipologiche di piano con particolare riferimento al dimensionamento delle bucatore e tipologia dei serramenti. Gli ampliamenti sono ammissibili entro i parametri di riferimento del Piano.

L'intervento di ampliamento in UMI caratterizzate da soli corpi storici a bassa trasformabilità (**Classi 1, 2, 2a e 2b**) è consentito alle seguenti condizioni:

- rispetto degli indici di riferimento di Piano;
- gli ampliamenti non possono essere realizzati nelle UMI classificate a Valore Storico Documentale;
- gli ampliamenti non possono essere realizzati in sopraelevazione (neanche parziale) dei corpi originari;

Gli ampliamenti eseguiti nelle UMI ricadenti nella **Zona A** del Centro Matrice fino all'**indice fondiario di riferimento** sono soggetti alle seguenti prescrizioni, da applicarsi alla totalità dei corpi di fabbrica preesistenti nella U.M.I.:

- rimozione di rivestimenti incongrui (piastrelle, placcaggi in pietra...);
- intonacatura e tinteggiatura secondo le prescrizioni di piano;
- sostituzione degli elementi di lattoneria incongrui;
- rimozione delle unità esterne delle pompe di calore;
- sostituzione di infissi tipologicamente incongrui;
- adeguamento delle bucaure degli infissi e dei balconi come da indicazioni di piano;
- eliminazione del "non finito" su tutti i prospetti dell'intera UMI;
- ripristino del manto di copertura secondo le indicazioni di piano di tutti i corpi di fabbrica dell'UMI;
- riordino degli annessi tipologicamente incompatibili come da indicazioni di piano.

Gli ampliamenti eseguiti nelle UMI ricadenti nella **Zona B** del Centro Matrice fino all'**indice fondiario di riferimento** sono soggetti alle seguenti prescrizioni, da applicarsi alla totalità dei corpi di fabbrica preesistenti nella U.M.I.:

- rimozione di rivestimenti incongrui (piastrelle, placcaggi in pietra...);
- intonacatura e tinteggiatura secondo le prescrizioni di piano;
- sostituzione degli elementi di lattoneria incongrui;
- rimozione delle unità esterne delle pompe di calore;
- sostituzione di infissi tipologicamente incongrui;
- adeguamento dei muri di cinta alle indicazioni di piano;
- eliminazione del "non finito" su tutti i prospetti dell'intera UMI;
- riordino degli annessi tipologicamente incompatibili come da indicazioni di piano;
- ripristino del manto di copertura secondo le indicazioni di piano di tutti i corpi di fabbrica dell'UMI.

Gli ampliamenti eseguiti nelle UMI in trasformazione ricadenti nella **Zona B** del Centro Matrice fino all'**indice fondiario massimo di 5 mc/mq**, quando consentiti dal Piano, sono soggetti alle seguenti prescrizioni, da applicarsi alla totalità dei corpi di fabbrica preesistenti nella U.M.I.:

- rimozione di rivestimenti incongrui (piastrelle, placcaggi in pietra...);
- intonacatura e tinteggiatura secondo le prescrizioni di piano;
- sostituzione degli elementi di lattoneria incongrui;
- rimozione delle unità esterne delle pompe di calore
- sostituzione di infissi tipologicamente incongrui;
- adeguamento delle bucaure degli infissi e dei balconi come da indicazioni di piano;
- adeguamento dei muri di cinta alle indicazioni di piano;
- eliminazione del "non finito" su tutti i prospetti dell'intera UMI;
- riordino degli annessi tipologicamente incompatibili come da indicazioni di piano;
- ripristino del manto di copertura secondo le indicazioni di piano di tutti i corpi di fabbrica dell'UMI;
- nel caso di possibilità di costruire fino a tre livelli in aderenza a edifici storici, filo di gronda non superiore a quello degli storici adiacenti.

#### **DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE RICOSTRUZIONI**

Le presenti disposizioni si applicano alle ricostruzioni di ruderi o edifici crollati ovvero demoliti (nei casi ammessi secondo le prescrizioni del Piano) quando la soluzione progettuale non ricada nelle fattispecie di R.C. o R.E.

Più in generale riguarda gli interventi volti alla sostituzione, parziale o totale, di edifici appartenenti alle Classi dell'"Alta Trasformabilità" compatibili (classe 3) o "Sostituiti" incompatibili (classe 4).

Sono fatte salve le cubature legittimamente esistenti anche quando l'indice fondiario sia superiore ai parametri di riferimento di Piano, comunque con valore assoluto di 5 mc/mq. L'indice di copertura, anche qualora superiore, deve essere ricondotto al parametro di riferimento di Piano. Sono previste deroghe all'indice massimo, come sopra, per le UMI in

Trasformazione (zona B) e un nuovo rapporto di copertura allo 0,65 (zona A e B) per singole UMI o loro complessi.

In generale la ricostruzione di edifici nelle UMI ricomprese nella Zona A del Centro Matrice, deve avvenire con riproposizione dell'assetto planivolumetrico originario, ovvero seguendo obbligatoriamente i riferimenti planivolumetrici delle nuove edificazioni rappresentati nelle tavole D.10 e gli schemi grafici tipologici di cui all'elaborato E.04. Al fine di garantire una coerenza compositiva del territorio, fermo restando la non obbligatorietà, è auspicabile seguire i predetti riferimenti distributivi anche nelle UMI ricomprese nella Zona B.

La ricostruzione di edifici sostituiti compatibili (**Classe 3**), ricompresi nella Zona A e B del Centro Matrice, dovrà obbligatoriamente ispirarsi ai caratteri tipologici e formali dell'edilizia tradizionale, e mantenere e/o riproporre adeguatamente i seguenti elementi di coerenza riconosciuti dal Piano definiti "parametri di compatibilità" del Corpo di Fabbrica ed indicati nella relativa Scheda dell'UMI interessata dall'intervento:

- aderenza dell'assetto planivolumetrico al tipo edilizio della casa a corte e sue varianti: e del palazzetto:
  - case a doppia corte con corpo di fabbrica principale al centro dei lotti;
  - casa a corte retrostante con corpo di fabbrica principale a filo strada;
  - case a corte antistante con corpo di fabbrica principale a fondo lotto;
  - palazzetto a due piani con affaccio sulla strada e corte retrostante;
- caratteri dimensionali degli affacci pubblici:
  - mantenimento della dimensione e posizione dell'affaccio pubblico, con adeguamento alle prescrizioni di Piano dei singoli elementi di fabbrica che lo compongono (materiali di finitura, aperture, attacco tetto muratura...);
  - sono ammesse e auspicate le lievi variazioni di posizione e dimensione dell'affaccio pubblico esistente – sempre entro i parametri di Piano - che migliorino la sua coerenza con il tipo edilizio storico e con il tessuto edilizio al contorno.

Qualora la ricostruzione riproponesse la situazione originaria, la soluzione progettuale è tenuta al rispetto delle tipologie e degli abachi fatta eccezione per la tipologia edilizia e lo spessore dei corpi di fabbrica.

La ricostruzione di edifici sostituiti incompatibili (**Classe 4**), ricompresi nella Zona A e B del Centro Matrice, dovrà obbligatoriamente rispettare le tipologie e gli abachi di Piano.

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE NUOVE COSTRUZIONI

Nel Centro Matrice, alla data di stesura del Piano, solo alcuni lotti risultano liberi da fabbricati. L'edificazione in tali aree è soggetta alle prescrizioni di seguito esposte. Analogamente le medesime disposizioni si applicano anche ai lotti risultanti liberi per frazionamento o stralcio di un'area libera da un organismo edilizio di maggiore consistenza e alle nuove costruzioni a seguito di demolizione (D.R.)

Nelle UMI ricomprese nella Zona A del Centro Matrice, le nuove costruzioni sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- la distribuzione spaziale dei corpi di fabbrica deve ispirarsi obbligatoriamente ai planivolumetrici di Piano delle nuove edificazioni rappresentati nelle tavole D.10 e gli schemi grafici tipologici di cui all'elaborato E.04; sono ammesse soluzioni distributive differenti quando siano rispettati i parametri di compatibilità:
  - conservazione dell'assetto planimetrico del corpo di fabbrica all'interno del lotto di pertinenza dell'UMI;
  - conservazione dei caratteri dimensionali dell'affaccio pubblico.

Nella Zona B del Centro Matrice le nuove costruzioni sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- la distribuzione spaziale dei corpi di fabbrica può ispirarsi ai planivolumetrici di Piano delle nuove edificazioni rappresentati nelle tavole D.10 e gli schemi grafici tipologici di cui all'elaborato E.04; in ogni caso sono ammesse soluzioni distributive che rispettino i parametri di compatibilità:
  - conservazione dell'assetto planimetrico del corpo di fabbrica all'interno del lotto di pertinenza dell'UMI;

COMUNE DI SANLURI\_PROVINCIA SUD SARDEGNA  
PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE  
PROGETTO DEFINITIVO

- conservazione dei caratteri dimensionali dell'affaccio pubblico.  
Per quanto attiene l'indice della ricostruzione per i complessi di **UMI in Trasformazione** per la sola zona B, esso può essere riportato ai 5,0 mc/mq.

Tipologia di intervento:										NC - NUOVA COSTRUZIONE		
Campo di applicazione										Intervento	Condizione	Prescrizione
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4			Nuovi corpi di fabbrica in lotti o aree libere all'interno della Zona A.	Non devono occupare le corti storiche. Non devono inserirsi in UMI storiche.	Rispetto di norme, tipologie ed abachi. La distribuzione spaziale dei corpi di fabbrica deve ispirarsi obbligatoriamente ai planovolumetrici di piano. Sono ammesse soluzioni distributive differenti dai planovolumetrici di piano, quando siano rispettati i parametri di compatibilità: - conservazione dell'assetto planimetrico del corpo di fabbrica all'interno del lotto di pertinenza dell'UMI; - conservazione dei caratteri dimensionali dell'affaccio pubblico. Evitare per quanto possibile l'addossamento a corpi storici, eventualmente ammessi qualora non ne pregiudichino la lettura delle caratteri tipologici.
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4					Nuovi corpi di fabbrica in lotti o aree libere al di fuori della Zona A.

Tipologia di intervento:										DR - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE		
Campo di applicazione										Intervento	Condizione	Prescrizione
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4			Demolizione integrale dei corpi presenti nella UMI.	Esclusione delle porzioni storiche.	La ricostruzione è eseguita in regime di NC nel rispetto di norme, tipologie ed abachi, fatta eccezione per la tipologia edilizia e spessore dei corpi nella riproposizione della situazione preesistente. La ricostruzione deve riproporre i parametri di compatibilità: - conservazione dell'assetto planimetrico del corpo di fabbrica all'interno del lotto di pertinenza dell'UMI; - conservazione dei caratteri dimensionali dell'affaccio pubblico.
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4					Demolizione integrale dei corpi presenti nella UMI.
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4			Demolizione integrale dei corpi presenti nella UMI.	Esclusione delle porzioni storiche.	

LIVELLO TRASF. UMI	UMI	INTERVENTI AMMISSIBILI	INCREMENTI VOLUMETRICI	DEROGHE	NOTE
BASSO	V.S.D. 1)	MO, MS, RC, RTF, PROG. ELIMINAZ.	NO	NO	2)
	ALTRE	TUTTI IN RELAZIONE ALLA CLASSE DEI CORPI DI FABBRICA	SI	NO	
MEDIO		TUTTI IN RELAZIONE ALLA CLASSE DEI CORPI DI FABBRICA	SI	SI	
ALTO		TUTTI IN RELAZIONE ALLA CLASSE DEI CORPI DI FABBRICA	SI	SI	
ALTO	IN TRASF.	TUTTI IN RELAZIONE ALLA CLASSE DEI CORPI DI FABBRICA	SI	SI	3)

1) UMI di valore storico documentale;

2) È ammessa la ricostruzione di edifici la cui preesistenza sia desumibile da cartografia storica, dal catasto o da specifico repertorio fotografico, anche se gli elementi fondamentali dell'edificio (muri perimetrali, solai e/o coperture) siano fisicamente venuti meno nel tempo - intervento del tipo RC;

3) Umi IN TRASFORMAZIONE O LORO COMPLESSI.

## 2.6 RECUPERO DELLE CORTI

Il recupero e la riproposizione della struttura insediativa a corte mirano a tutelare, unitamente alle tipologie edilizie componenti, anche lo spazio aperto di pertinenza, nonché il sistema di relazioni consolidato che lega tali ambiti. Rientrano in questa definizione le finiture, la vegetazione arborea e tutti i manufatti e oggetti d'uso la cui conservazione contribuisca alla salvaguardia del carattere storico-ambientale della corte stessa.

Tale recupero si articola in operazioni di salvaguardia, ricomposizione e proposizione:

- delle proporzioni degli spazi non edificati del sistema delle corti;
- del sistema di relazioni spaziali/funzionali tra edificato e spazio aperto, con riguardo alle componenti architettoniche "di soglia" quali luci di portici e di lolle, portoni e portefinestre, parapetti, cancelletti, gradini;
- di elementi puntuali "focalizzanti" quali pozzi, cisterne, fontane, abbeveratoi, mangiatoie, forni;
- di finiture al suolo caratteristiche e che non alterino la permeabilità;
- di giardini, aiuole, orti, frutteti, sia con impianto a terra che in vaso.

Si rimanda all'Abaco di riferimento per le prescrizioni di dettaglio.

In particolare è previsto il recupero delle **corti storiche** a servizio di corpi di fabbrica tradizionali. Tali corti sono censite sulla base della permanenza dei rapporti tra pieno e vuoto che hanno caratterizzato le UMI a bassa trasformabilità. Nell'elaborato D.02 è riportato l'ingombro della corte nella sua configurazione attuale, con sovrapposto il limite della corte originaria (da catastale di impianto).

Per il recupero della corte storica, si prescrive che:

- le corti storiche dovranno rimanere unitarie e indivise;
- qualora due o più corti storiche siano il risultato di frazionamento di una corte originaria di più ampie dimensioni, gli interventi ammessi sulle singole corti attuali tenderanno, anche in tempi successivi, a recuperare i principali parametri dello spazio originario unitario (dimensione, omogeneità di pavimentazione, ecc...);
- si dovrà ricercare la salvaguardia, ricomposizione e riproposizione:
  - a) delle proporzioni degli spazi non edificati del sistema delle corti storiche;

- b) del sistema di relazioni spaziali/funzionali tra edificato e spazio aperto;
  - c) di elementi puntuali, quali pozzi, cisterne, fontane, abbeveratoi, forni;
  - d) di finiture al suolo caratteristiche (tipi di pavimentazioni ammesse);
  - e) di giardini, aiuole, orti, frutteti;
- si dovranno salvaguardare le specie arboree di pregio presenti all'interno delle corti storiche, siano esse isolate o raggruppate e, in caso di necessità, sostituite con altre analoghe o con essenze compatibili con la storicità del luogo.

## **2.7 NORMATIVA EDILIZIA DI DETTAGLIO**

- I corpi di fabbrica possono articolarsi al solo piano terra oppure al piano terra e al 1° piano. E' fatto divieto di ulteriori sopraelevazioni oltre il 1° piano. L'eventuale illuminazione naturale dei locali sottotetto potrà essere consentita solo tramite dispositivi complanari alla falda non prospettante la pubblica via, in modo che non risultino da questa visibili e solo al fine del raggiungimento dei requisiti igienico sanitari previsti dalla normativa vigente. La loro installazione è vietata nei corpi di fabbrica di classe 1, 2a e 2b.

### **2.7.1 ALTEZZE PROSPETTICHE DI GRONDA**

Le ALTEZZE alla linea di gronda sono stabilite in:

- per i corpi di fabbrica ad un solo livello, min 3 m, max 4 m;
- per i corpi di fabbrica a due livelli, min 6 m, max 7 m;
- nelle UMI in trasformazione, quando ammesso dal Piano l'altezza massima viene elevata a 9 m.

Sono ammesse lievi variazioni a tali valori, contenute nel 2% dell'altezza massima, comunque nel rispetto della volumetria massima, esclusivamente per ragioni prospettiche o tecniche di continuità fra edifici preesistenti in aderenza o contigui.

### **2.7.2 ATTACCO TETTO PROSPETTO**

Particolarmente curato dovrà essere il disegno del sistema di smaltimento delle acque meteoriche dai tetti dei fabbricati. Tutti i sistemi di scarico e convogliamento delle acque originari devono essere conservati e ripristinati.

L'inserimento in facciata dei pluviali e del canale deve essere valutato attentamente e considerato parte integrante della composizione architettonica della facciata.

#### **ULTERIORI DISPOSIZIONI PER I CORPI STORICI**

Per tutti i prospetti dei corpi storici (Classi di trasformabilità 1 e 2 e sottoclassi) è fatto divieto di inserire gronde e pluviali nell'attacco tetto-prospetto. Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere affidato ai coppi-canale in aggetto rispetto alla facciata ovvero con canale di gronda con muretto d'attico e cornicione, a seconda delle caratteristiche del corpo di fabbrica.

#### **ULTERIORI DISPOSIZIONI PER CORPI DI FABBRICA IN CLASSE 3 E 4**

Per i corpi appartenenti alle Classi 3 e 4 è ammesso l'uso di gronde e pluviali.

Per i discendenti è prescritto l'uso del rame naturale o, in alternativa, materiali plastici verniciati con esclusione del "finto rame". In questo ultimo caso il terminale, per un'altezza pari ad almeno 2 m deve essere in ghisa o ferro verniciato e, preferibilmente, incassato in apposito cavedio aperto ricavato nella muratura.

Le canale esterne devono essere realizzate in rame naturale, metallo o materiali plastici verniciate in nero o marrone scuro, con esclusione del "finto rame".

L'inserimento in facciata dei pluviali e delle canale deve essere valutato attentamente e considerato parte integrante della composizione architettonica della facciata.

### **2.7.3 SOLAI E COPERTURE**

I solai orizzontali di interpiano potranno essere in latero cemento, mentre i solai di copertura dovranno obbligatoriamente essere realizzati con strutture e impalcati in legno.

Le coperture saranno a tetto, secondo regole e profili dell'abaco, secondo le tipologie tradizionali locali per forma, disposizione, pendenza e colore delle falde, o in coerenza con preesistenze contigue, da eseguirsi con manto di coppi tipo sardo (o similari per dimensioni, forma e colori).

Negli interventi di recupero è prescritto il riutilizzo dei coppi originali preesistenti e idonei alla funzione. In tal caso dovrà essere valutata l'opportunità di concentrare gli elementi originali sui fronti o viste privilegiate o di diffondere omogeneamente gli elementi vecchie tra quelli nuovi.

È fatto divieto di costituire aggetti o sporti delle coperture stesse se non nelle forme previste dal Piano.

È ammessa la realizzazione di copertura con manto di coppi tipo sardo in corrispondenza di portali di nuova realizzazione, con sviluppo a falda unica con pendenza verso l'interno del lotto. (Nel rispetto degli indici fondiari e di copertura prescritti.)

#### **ULTERIORI DISPOSIZIONI PER I CORPI DI FABBRICA STORICI**

Non potranno prevedersi coperture a terrazzo nei corpi di fabbrica storici eccettuati i casi in cui sia idoneamente documentata la loro originaria presenza.

#### **ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LE TERRAZZE**

La finitura superficiale del piano di calpestio di terrazze esistenti, o di nuova realizzazione quando consentite dal Piano, sarà eseguita con manti non riflettenti e preferibilmente con pavimentazioni in laterizio.

Nel caso di realizzazione di nuove falde inclinate a copertura di terrazze piane, comunque nel rispetto dell'indice fondiario, non si potrà alterare l'altezza di gronda esistente se non del minimo necessario per rendere tecnicamente possibile l'intervento.

#### **ULTERIORI DISPOSIZIONI PER ATTICO ARRETRATO**

Nei casi in cui il Piano preveda la possibilità di realizzare un "attico arretrato", il corpo di fabbrica in arretramento al secondo o terzo livello dovrà scostarsi dal filo strada (complessi di UMI in Trasformazione nella zona B) di 2 m.

### **2.7.4 SPESSORE DEI CORPI DI FABBRICA**

Per i corpi principali:

- da 4,5 a 6 m se addossati ad un lato cieco del lotto;
- da 4,5 a 7,5 m se esiste il riscontro d'aria.

Per i corpi accessori e/o pertinenze non abitabili:

- massimo 5 m.

L'esigenza di rispettare allineamenti, linee di colmo, preesistenze, può suggerire valori specifici degli spessori dei corpi di fabbrica, che dovranno essere adeguatamente motivati dal proponente.

Lo spessore dei piani rialzati, rispetto al piano terra, può differire solamente in diminuzione creando arretramenti raccordati da piani inclinati di copertura, fatta eccezione laddove consentita la realizzazione di terrazzo.

I valori sopra indicati devono intendersi al netto di eventuali loggiati realizzabili al solo piano terra per una profondità massima di 2,0 m.

### **2.7.5 PIANI INTERRATI E SEMINTERRATI**

Fermo restando il divieto generale di realizzare livelli interrati o seminterrati, limitate porzioni possono essere realizzate entro terra nei corpi di fabbrica che si sviluppano lungo strade inclinate.

Il piano di calpestio di detti locali deve intersecare il profilo stradale almeno in un punto e non risultare accessibile mediante rampe inclinate create artificialmente rispetto alla sistemazione naturale del terreno.

#### **ULTERIORI INDICAZIONI NELLE UMI CON LIVELLO DI TRASFORMAZIONE ALTO**

Nelle sole UMI con livello di trasformazione ALTO, e nella sola Zona B, è ammessa la costruzione di locali completamente interrati quando il solaio sovrastante non risulti al di sopra del profilo stradale, ma risulti con questo intersecante almeno in un punto.

L'accesso ai locali interrati può avvenire con elementi di collegamento verticale inclusi nella sagoma a terra dell'edificio ovvero con accesso diretto dalla viabilità pubblica ovvero dall'area cortilizia senza l'ausilio di rampe inclinate create artificialmente rispetto alla sistemazione naturale del terreno. Eventuali aperture per l'illuminazione e l'aerazione dei locali interrati possono essere realizzate solo quando inserite armoniosamente nel prospetto, per dimensioni, forme, e posizione.

Il piano interrato o seminterrato così ottenuto non viene considerato nel numero massimo di piani consentiti. In ogni caso rientra nel computo dei parametri urbanistici secondo le metodologie di calcolo correnti.

#### **2.7.6 DISTACCHI**

Devono essere soddisfatti i distacchi fra corpi di fabbrica prescritti nell'Abaco, con possibilità di deroga esclusivamente in casi supportati da adeguata documentazione che dimostri l'impossibilità del rispetto di quanto prescritto rilasciata mediante Delibera del Consiglio Comunale nel rispetto dell'art.5 del D.A. 22 dicembre 1983 2266/U.

#### **2.7.7 FRAZIONAMENTI**

Non sono apposti limiti al frazionamento degli edifici purché:

- il frazionamento di edifici appartenenti alle classi 1, 2a e 2b avvenga senza alterazione visibile degli elementi storici che compongono i prospetti, anche con affaccio sulle corti;
- il frazionamento degli edifici, specie laddove legato al cambio di destinazione d'uso, sia teso a costituire unità immobiliari di una metratura funzionale all'uso, nel rispetto di quanto prescritto dai Regolamenti Comunali vigenti e dalla normativa nazionale di settore;
- il frazionamento sia proposto mediante un progetto dettagliato che consenta di valutare la permanenza (nel caso delle Classi 1, 2a e 2b) o riproposizione (nel caso delle Classi 3 e 4 e delle nuove costruzioni) delle costanti distributive e architettoniche della tipologia storica di riferimento (Casa a corte, palazzetto, magazzino, ecc.);
- il frazionamento non produca l'eliminazione o la totale alterazione di elementi storici esistenti visibili dai prospetti e non conduca alla realizzazione di opere che possano compromettere l'integrità dei corpi di fabbrica appartenenti alle Classi 1, 2a e 2b o l'introduzione di elementi non rinvenibili nell'Abaco (ad esempio scale esterne), nei Corpi appartenenti alle Classi 3 e 4, nei casi di modifica di prospetto, R.E. e/o D.R., N.C.;
- gli interventi edilizi necessari per il frazionamento di edifici siano coerenti con quanto prescritto dalle Norme e dell'Abaco, con particolare riferimento agli edifici in Classe 1, 2a e 2b;
- le corti delle UMI caratterizzate da un "livello di trasformabilità" BASSO e MEDIO non subiscano alterazione dei caratteri originari e non siano fisicamente divise da recinzioni.

È ammessa la modifica dei prospetti esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato progettualmente che l'intervento proposto sia coerente con la categoria di intervento prevista per la classe di trasformabilità attribuita al corpo di fabbrica.

Ai sensi dell'art.12 c.2-5 della L.R. 8/2015, nel caso di frazionamenti non dovranno essere riservate aree per parcheggi privati. Qualora il frazionamento comportasse obbligo per normativa sovraordinato di cessione di standard per parcheggi, e il proponente dimostrasse l'impossibilità del loro reperimento, la cessione potrà essere sostituita con pagamento in numerario.

In ogni caso sono ammessi nuovi posti auto nelle corti, SENZA realizzazione di opere a ciò finalizzate (coperture, cordonature, cambi di pavimentazione ecc..).

#### **2.7.8 LOGGIATI**

È consentita la costruzione di loggiati sui prospetti interni al lotto non ciechi con profondità massima di 2,5 m e limite superiore di superficie coperta pari al 50% della superficie dei

prospetti interni per edifici a solo piano terra, e del 30% per edifici a più piani. Devono essere comunque soddisfatti i distacchi fra loggiato e altri limiti prescritti in Norma e nell'Abaco.

### **2.7.9 FINITURE DI FACCIATA**

Le facciate dell'organismo edilizio devono sempre essere trattate in modo unitario. Il progetto di recupero e l'intervento devono riguardare quindi l'insieme dei corpi di fabbrica che lo compongono. Ciascuna porzione della facciata deve essere colorata per intero e nello stesso colore (evinto dall'analisi della stratigrafia della facciata storica esistente o scelto tra la gamma dei cromatismi storici ricorrenti di cui all'abaco delle coloriture posto in calce alla norma). Non sono quindi ammesse variazioni di colore o tono per lo stesso elemento che la compone se non motivate dalla corretta tecnica di trattamento di elementi architettonici di facciata (lesene, paraste...). Contestualmente alla presentazione dell'istanza all'Amministrazione devono essere forniti tutti gli elementi che consentano di individuare univocamente materiali e colori:

- scheda tecnica di prodotto dei materiali utilizzati per le coloriture esterne, compreso il codice colore;
- scheda tecnica di prodotto dei materiali utilizzati per gli intonaci esterni, con precisa indicazione della finitura superficiale.

Si riportano a seguire le ulteriori indicazioni testuali fornite dall'abaco dei colori (al quale si rimanda per tinte e tonalità):

*Le facciate dell'organismo edilizio devono sempre essere "trattate" in modo unitario pertanto il progetto di recupero e l'intervento devono riguardare l'insieme delle Unità Edilizie che lo compongono.*

*Contestualmente alla presentazione dell'istanza all'Amministrazione devono essere forniti tutti gli elementi che consentano di individuare univocamente materiali e colori:*

- campioni della "grana" e del tipo di **intonaco** che si intende utilizzare;
- campionature di **colore**, almeno in numero di tre per lo sfondo e due per ogni variazione cromatica dei particolari architettonici con esemplificazione grafica degli accostamenti proposti;

*Qualora l'esame dei campioni non fosse, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione, sufficiente per la valutazione dell'intervento, potrà essere richiesta al proponente la preparazione dei campioni sul posto con successivo sopralluogo di un tecnico comunale e verbale di approvazione.*

*Gli intonaci dovranno essere realizzati con tecnologie che consentano la protezione del paramento sottostante e la sua traspirabilità. Particolare attenzione dovrà essere prestata allo smaltimento delle acque di risalita nel basamento dei fabbricati e dovranno essere utilizzati tutti quegli accorgimenti atti a ridurre la formazione di sali (barriere meccaniche, fisiche e aereazioni opportunamente mascherate).*

*Sono ammessi intonaci frattazzati o spruzzati uniformemente e, solo per il colore bianco calce, intonaci lisci.*

*Non sono consentiti interventi di decorazione realizzati con gli intonaci quali spatolature, rigature o inserimento di inerti o altri materiali annegati nella miscela.*

*Ciascuna porzione della facciata deve essere colorata per intero e nello stesso colore, non sono quindi ammesse variazioni di colore o tono per lo stesso elemento che la compone.*

*Il basamento della facciata, trattato uniformemente, deve essere realizzato in rilievo e con intonacature che si differenziano dal fondo facciata per la tipologia di grana.*

*Il colore del basamento deve essere in contrasto col colore del fondo facciata e deve rivestire tutto il basamento comprendendo tutti i tratti orizzontali e le facce verticali laterali, in modo tale che la zoccolatura sembri applicata alla facciata.*

*Non è consentito l'uso di placcaggi in pietra, ceramica o altri materiali.*

*Tutti gli elementi in rilievo di decoro del prospetto devono essere intonacati con rasatura fine e tinteggiati con colorazioni di tonalità diversa dal fondo facciata.*

*L'applicazione della tinta deve essere tale da far comparire l'elemento come un solido in materiale diverso "infilato" nella facciata. Le realizzazioni in pietra o cotto devono essere protette solo con impregnanti trasparenti opachi.*

#### **DISPOSIZIONI SPECIFICHE**

Tutte le murature dovranno essere intonacate e tinteggiate, ivi comprese imbotti di porte, finestre, portoni, portali quando privi di cornici a rilievo in laterizio, pietra o cemento istoriato, che dovranno essere lasciati a vista. Il progetto degli interventi edilizi deve dare ampia rappresentazione del tipo di intonaco, della "grana" e della colorazione che si intendono utilizzare. Fanno eccezione edifici che non presentano tracce d'intonaco e la cui tessitura muraria risulta ordita per essere lasciata a vista. Tale situazione dovrà essere comprovata e documentata nella relazione tecnica dal tecnico abilitato.

Nel recupero/realizzazione di strutture murarie in terra cruda sono devono essere utilizzati gli intonaci tradizionali a base calce per una buona integrazione alla muratura e per garantire la durata nel tempo di entrambe le componenti. In tutti i casi di recupero di edifici che si riferiscono alla tipologia tradizionale va privilegiato l'uso di intonaci con inerte tipo macinato di cava a risalto, in linea con la semplicità architettonico-costruttiva dei manufatti. Sono ammessi intonaci frattazzati o spruzzati uniformemente e, solo per il colore bianco calce, intonaci lisci. È in tutti i casi da escludersi l'uso di tipologie d'intonaci estranei alla tradizione locale quali il marmorino, il "finto-rustico", il "graffiato" e le finiture con lavorazioni tridimensionali con porzioni aggettanti dal piano.

Non sono ammessi rivestimenti, anche parziali, di facciata in lastre o piastrelle di marmo, pietra, ceramica o altro materiale. Andranno tuttavia recuperati basamenti in elementi lapidei aventi caratteristiche di tipicità locale. I basamenti in pietrame, se adeguatamente consolidati, potranno rimanere a vista. Nel caso vengano intonacati, se è presente un oggetto della muratura questo dovrà essere rimarcato nel profilo e con differenziazione rispetto alla parte soprastante della facciata, ricavata nella "grana" dell'intonaco o nel colore. Eventuali ricorsi in laterizio, cemento, pietra sul confine tra basamento e muratura in elevazione potranno essere lasciati a vista. Non sono ammessi i rivestimenti dei basamenti con lastre o piastrelle in marmo, pietra, ceramica o altro materiale.

Non è ammesso lasciare in evidenza o inserire conci angolari, piattebande o lacerti di qualunque forma e dimensione che interrompano l'omogeneità del manto di rivestimento della facciata, con la sola eccezione di fori di porte, finestre o portoncini tamponati, aventi stipiti/architravi/archi rimarcati con porzioni in rilievo e variazione cromatica. Qualora in fase di ristrutturazione, dopo aver rimosso l'intonaco, si rilevassero particolari elementi per i quali è auspicabile mantenere la visibilità (chiavi in ferro di legatura dei solai o delle murature, tratti di conci in pietra per la composizione della muratura, architravi in pietra o mattone ecc.), questi, se originali e ben conservati, possono essere lasciati a vista inserendoli nella composizione architettonica della facciata e devono essere rappresentati in un aggiornamento dei disegni progettuali e documentati con fotografie.

#### **GRAFITI**

L'abitato di Sanluri è caratterizzato, per alcune sue porzioni, da interessanti interventi grafici su murature e prospetti che si affacciano sulla pubblica via. Prescindendo dai caratteri storici dei corpi di fabbrica dell'UMI di riferimento si intende salvaguardare questi interventi e favorire quelli futuri.

La eliminazione delle grafiche esistenti e la proposizione di nuovi interventi, pur inquadrandoli nella manutenzione straordinaria devono sempre essere comunicati alla Amministrazione, da questa valutati e autorizzati.

In particolare l'eliminazione delle grafiche esistenti non sarà ammessa se giudicate di qualità artistica dall'Amministrazione Comunale, fatta eccezione negli interventi di ripristino o sostituzione con riproposizione di nuove grafiche.

Nelle nuove realizzazioni, all'istanza dovrà essere allegata idonea documentazione comprovante che la porzione di facciata, muratura o recinzione interessata dall'intervento sia stata intonacata in epoca antecedente, se non di recente costruzione. Si vuol evitare in tal modo che si cancellino paramenti originariamente non intonacati con rasature e fondi predisposti per il successivo graffito. Non potranno comunque essere autorizzati interventi grafici che nascondano o alterino in modo permanente paramenti murari in pietra nuda o ladiri a vista.

I nuovi interventi, che non possono essere dettagliatamente normati, catalogati e circoscritti in questa sede, potranno essere autorizzati anche con riferimento alla Deliberazione di C.C. n.84 del 10/10/2016 "regolamento diffusione della cultura dei graffiti", con estensione agli immobili interni al C.M.

### **2.7.10 COMPOSIZIONE DELLE FACCIATE PROSPICIENTI LO SPAZIO PUBBLICO**

La facciata deve risultare continua, priva di depressioni, verande o porzioni in arretramento. Ai fini del superamento dell'eventuale dislivello tra il piano di marciapiede e il pavimento dell'unità edilizia, è consentita la realizzazione di gradini esterni non aggettanti rispetto al filo esterno della facciata che siano ricompresi nello spessore della muratura perimetrale. Soluzioni diverse saranno ammesse solo nelle situazioni preesistenti, e nei casi strettamente necessari per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

In ogni caso è prescritto il divieto di realizzare rampe di accesso sul suolo pubblico.

Al fine di ricomporre l'immagine storica del centro caratterizzata da corti chiuse, separate dallo spazio pubblico da edifici o da muri di cinta, il P.P. prescrive l'eliminazione delle recinzioni composte da muretti con ringhiere e la loro sostituzione con **muri di cinta** con altezza minima compresa tra 2,40 e 2,70 m fatte salve le altezze maggiori in corrispondenza dei portali. Nel caso di fronti con dislivelli, l'altezza media del muro di cinta non dovrà essere inferiore a 2,30 m con altezza minima di 1,80 m.

### **2.7.11 BALCONI IN AGGETTO**

I balconi in aggetto dovranno avere una sporgenza massima di cm 40 dal filo esterno della facciata ed il loro sviluppo laterale non dovrà superare i 20 cm per parte l'infisso corrispondente.

Gli interventi per la realizzazione di nuovi balconi o per il restauro/recupero di quelli esistenti, dovranno essere coerenti con le caratteristiche di semplicità proprie dell'architettura tradizionale "povera", in particolare:

- dovranno attestarsi su un solo foro di facciata;
- dovranno preferibilmente avere struttura con mensole in ferro e lastra in pietra o graniglia di cemento;
- le ringhiere dovranno essere preferibilmente realizzate, salvo diversa tipologia facente parete dell'impianto edilizio originario, con parapetto piano a semplice disegno in tondo/quadro di ferro pieno e corrimano in piatto di ferro.

### **2.7.12 COMIGNOLI**

È ammessa la realizzazione di comignoli esclusivamente in muratura intonacata, ad andamento rettilineo con copertura in coppi sardi non sporgenti rispetto al filo del comignolo, in lastra di pietra, in lamiera zincata, o in rame.

### **2.7.13 PERGOLE**

Sono ammesse con esclusione del loro addossamento ai corpi storici di classe 1.

### **2.7.14 PISCINE**

Nelle corti edilizie non possono trovare collocazione piscine, siano esse interrate o fuori terra.

### **2.7.15 CORNICI, CORNICIONI, MARCAPIANO, TIMPANI E MENSOLE**

Tutti gli elementi in rilievo di decoro del prospetto devono essere intonacati con rasatura fine e tinteggiati con colorazioni di tonalità diversa dal fondo facciata. Le realizzazioni in pietra o cotto devono essere protette solo con impregnanti trasparenti opachi. A protezione dei tratti orizzontali degli elementi decorativi in rilievo è ammessa la sola posa di scossalina in rame naturale o ossidato ribattuto nei contorni.

### **2.7.16 BUCATURE**

Quando prescritto il ridimensionamento delle bucatore, l'intervento edilizio dovrà prevedere l'adeguamento dimensionale di portoncini, finestre e porte-finestre presenti nel prospetto in modo da rispettare i criteri stabiliti nell'Abaco tipologico e degli elementi costruttivi, provvedendo inoltre al loro riallineamento lungo assi verticali, nonché la sostituzione del serramento secondo le specifiche di Piano.

In generale le dimensioni geometriche delle aperture dovranno essere relazionate al disegno complessivo della facciata, avendo come criterio generale quello di un rapporto di snellezza (altezza/base) maggiore di 1,5 (es. 1,8x2,7 m per negozi, 1x2,7 m per ingressi residenziali e porte-finestre al primo piano; 0,8x1,30 - 1x1,70 m per le finestre), derivante dal paragone con altre bucatore storiche, le cui proporzioni possano comunque essere documentate e riproposte in fase progettuale.

#### **ULTERIORI DISPOSIZIONI PER EDIFICI STORICI**

Nel recupero di edifici storici è fatto divieto di spostare o riallineare forature originarie poste irregolarmente all'interno delle facciate, nonché inserire qualsiasi elemento decorativo estraneo al corpo edilizio originario, tipo cornici, mostre, tettoie, inferriate, balconi.

I fori di facciata – portali, portoni, portefinestre, finestre o portoncini - potranno avere semplici contorni, realizzati esclusivamente con:

- tinteggiatura a contrasto;
- spessore maggiorato d'intonaco e tinteggiatura con colori chiari a contrasto.

### **2.7.17 INFISSI E SERRAMENTI**

Con riferimento alle porzioni e parti esterne degli infissi e serramenti, queste potranno essere in legno, in metallo verniciato o – solo in Zona B - in pvc (con riferimento all'Abaco delle coloriture), con espresso divieto per l'alluminio non verniciato, secondo le disposizioni vincolanti contenute nell'Abaco Tipologico e degli Elementi Costruttivi. È vietato il metallo anodizzato, l'acciaio inox o similari per le parti esterne. Sono vietati i doppi infissi. Sono consentiti persiane e scurini.

Nei Corpi di fabbrica di Classe 1 o 2 (sia in Zona A che in Zona B), è vietato installare tapparelle e avvolgibili.

Nei Corpi di fabbrica di Classe 3 o 4 è consentito il solo mantenimento di tapparelle e avvolgibili preesistenti, qualora non si intervenga nella modifica della bucatore.

L'infisso dovrà essere montato a "filo interno" o a metà muro con sgunci interni. In nessun caso dovrà risultare complanare alla facciata.

Al piano terra o rialzato dei fronti su strada non sono consentite persiane, portelloni o finestre con apertura verso l'esterno.

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI NELLE UMI STORICHE (CLASSE 1, 2A, 2B)**

Gli infissi originali devono essere, se possibile, recuperati, restaurati e nuovamente posti in opera. Qualora fosse necessaria la realizzazione di nuovi infissi questi devono rispecchiare gli schemi e i tipi tradizionali. È preferibile la realizzazione in legno laccato nei colori indicati nell'abaco o protetto da trasparente. Eventuali scuri saranno da realizzarsi in legno a due battenti ad anta cieca priva di dettagli stilistici.

I portoncini d'ingresso dovranno essere in legno ad anta piena priva di decorazioni. I portoni dovranno essere realizzati a due ante piene in legno, prive di decorazioni. Essi potranno alloggiare il portoncino pedonale, come da tradizione. Nei casi di sostituzione è possibile riproporre le decorazioni o dettagli stilistici eventualmente presenti.

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI NELLE ALTRE UMI**

Gli infissi al piano terra delle attività commerciali e artigianali e degli uffici e edifici pubblici possono essere realizzati con profili metallici verniciati in colori scuri.

#### **2.7.18 LASTRE, SOGLIE E DAVANZALI**

Le lastre delle finestre e le soglie di porte e finestre devono essere realizzate con profili lineari ed adeguati alle tipologie "povere" degli edifici storici, in pietra di uso locale, granito, calcare o similari bocciardati o levigati leggermente o in ardesia, con bordi arrotondati e spessore pari almeno a quattro centimetri. Il montaggio deve sempre comprendere lo sbalzo con gocciolatoio inciso nella lastra.

Oltre a quanto sopra prescritto, potranno realizzarsi:

- in graniglia di cemento, ove preesistenti;
- con piano in pendenza semplicemente intonacato o con tavelle di laterizio cotto, esclusivamente nei fori di piccole dimensioni.

Negli edifici di nuova realizzazione con profili lineari adeguati alle tipologie "povere" degli edifici storici e gli spessori delle lastre dovranno avere minimo aggetto frontale e laterale. In presenza di marcatura dei contorni dei fori di facciata (con aggetto o con colore) i davanzali e le soglie potranno raggiungere lo spessore dei contorni stessi.

In ogni caso non è consentito l'uso di marmi d'importazione, né di rivestimenti in piastrelle o cotto.

#### **2.7.19 INFERRIATE**

Quando ammesse dal Piano, le inferriate a protezione degli infissi possono essere installate nelle sole bucaure al piano terra. Queste devono essere disegnate e rappresentate nel progetto di recupero o nuova costruzione, da realizzarsi secondo la tipologia dell'edilizia storica. La loro realizzazione deve essere in ghisa o ferro battuto e tinteggiata con smalti opachi nei colori indicati per gli infissi nell'abaco delle coloriture.

Le attività commerciali o artigianali al piano terra possono utilizzare, a protezione di ingressi e vetrine, serrande metalliche a maglia larga tinteggiate in colori scuri, con tassativo divieto di bandoni ciechi.

#### **2.7.20 BUCATURE PER VETRINE**

Vetrine di negozi e pubblici esercizi possono essere ricavate, nel rispetto dei rapporti dimensionali delle bucaure, lungo le pubbliche vie e all'interno di corti riconvertite. Nelle sole UMI in Trasformazione e limitatamente al solo Piano Terra, è consentita la realizzazione di ampie vetrine, compreso l'adeguamento di bucaure preesistenti, con rapporto di snellezza (altezza/base) fino a 0,5, comunque nel rispetto degli allineamenti verticali e di eventuali simmetrie preesistenti.

, con le seguenti modalità:

- dovranno essere a disegno semplice e con soluzione architettonica che si armonizzi con l'intera facciata;
- dovranno essere contenute nei portali, portoni e portoncini o nei vani finestra esistenti, con serramento apposto al filo interno della facciata, senza modifica alle misure del foro;

#### **2.7.21 INSEGNE**

La dimensione delle insegne deve essere proporzionata agli elementi architettonici di facciata e dovranno:

- essere installate nello spazio sovrastante la vetrina o l'ingresso;
- essere una per attività;
- avere larghezza pari alla luce del vano sottostante e altezza non superiore ai 50 cm e spessore complessivo non superiore a 15 cm.
- le insegne dovranno essere contenute preferibilmente entro i fori architettonici delle vetrine o, qualora la scelta risultasse impraticabile, apposte al di sopra o a lato di questi, con rispetto degli assi di simmetria e dei confini dei fori suddetti; la loro

installazione è consentita solo se contigue al locale o al manufatto ove si svolge l'attività principale; dovranno essere a disegno semplice, preferibilmente senza uso di retroilluminazione e complanari con la facciata sulla quale sono installate.

È preferibile la tipologia piana illuminata da lampada o faretto in sostituzione dei neon o materiali plastici retro illuminati. Sono vietate le insegne a "bandiera". È vietato l'utilizzo di insegne luminose con accensione ad intermittenza o a display. L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Tutti i tipi di insegne luminose non preposte alla sicurezza e ai servizi di pubblica utilità (ospedali, farmacie, polizia, carabinieri, vigili del fuoco ecc.) devono essere spente entro le ore 24 oppure, nel caso di attività che si svolgono dopo tali orari, alla chiusura dell'esercizio.

La segnaletica toponomastica deve essere uniforme per caratteri e posizionamento ed è ammesso il ricorso alla doppia denominazione ufficiale e storica;

La segnaletica stradale, le cui specifiche tecniche sono dettate dal Codice della Strada, deve essere posizionata in maniera non contrastante con i valori architettonici ed ambientali del centro storico riconosciuti dal P.P.

### **2.7.22 PARCHEGGI**

Ai sensi dell'art. 15-quater comma 5 della L.R. 23/1985 come s.m.i. nelle nuove costruzioni, nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti e nei frazionamenti di unità immobiliari, non è prescritta l'individuazione di aree per parcheggi privati. Tuttavia è ammesso il posizionamento nelle corti di un posto auto per UMI ma senza realizzazione di opere a ciò finalizzate (coperture, cordonature, cambi di pavimentazione, ecc.).

Qualora l'intervento ne comportasse l'obbligo, per normativa sovraordinata, l'individuazione di parcheggi ad uso privato o di cessione di standard per parcheggi, e il proponente dimostrasse l'impossibilità del loro reperimento, potrà essere sostituita con pagamento secondo quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale con apposita Delibera.

### **2.7.23 SISTEMAZIONE DELLE CORTI**

Oltre a quanto prescritto per il recupero delle corti storiche, laddove presente una pavimentazione tradizionale, questa deve essere mantenuta e recuperata secondo analoghe tecniche e modalità di posa, e con l'uso di materiali della tradizione.

Negli altri casi, sono ammesse le seguenti pavimentazioni:

- ghiaio o terra stabilizzata;
- terreno vegetale sistemato a verde o coltivato a orto o frutteto;
- lastre in pietra locale a semplice disegno
- pavimentazione drenante in elementi lapidei o cemento tecnico.

La riproposizione della pavimentazione tradizionale in "imperdau" è ammessa solo quando sia eseguita secondo le modalità di posa e materiali della tradizione.

Non è ammesso l'uso di rivestimenti in materiale ceramico, quali gres, piastrelle.

Nelle UMI con livello di trasformabilità ALTO la pavimentazione delle corti potrà essere in asfalto o cemento (anche stampato e colorato) limitatamente alle sole porzioni destinate a parcheggi e relativi spazi di manovra.

Ricorsi o bordature sono ammessi solo con uso di masselli o lastre di pietra locale.

### **2.7.24 CHIOSCHI**

I chioschi, le edicole, le strutture temporanee e i relativi arredi leggeri (sedute, tavolini...) dovranno garantire il decoro e la riconoscibilità dell'edificato e dei fronti storici. Sono ammessi elementi a semplice disegno in metallo verniciato in colori scuri con esclusione dell'acciaio inox, in legno e in cristallo. Non sono ammessi arredi leggeri in plastica.

Sarà cura dell'Amministrazione verificare le aree da destinare in concessione, per l'attrezzamento delle quali sarà necessario titolo abilitativo e presentazione di adeguati elaborati grafici e schede descrittive degli elementi di arredo proposti. Le attrezzature non dovranno essere di intralcio alla circolazione pedonale.

## **2.8 PARAMETRI IGIENICO-SANITARI**

### **2.8.1 ALTEZZE INTERNE MINIME**

L'altezza minima interna ammissibile dei locali è stabilita nel Regolamento Edilizio con le ulteriori precisazioni che seguono:

- nel caso la struttura portante dei solai sia in legno, l'altezza utile interna va misurata sotto le travi;
- per agevolare il recupero di complessi e immobili di rilievo architettonico o tipologico, negli interventi di Restauro e Ristrutturazione è prevista la deroga alle altezze minima dei locali.

### **2.8.2 RAPPORTI AERO-ILLUMINANTI**

In quanto elemento caratterizzante l'immagine urbana, soprattutto nel recupero di edifici esistenti, si conferma il mantenimento dei fronti esposti a nord, tradizionalmente ciechi. Per integrare la dotazione si prevede l'uso, nelle sole falde a nord e ad esclusione per le falde che affacciano sul fronte strada, di "tunnel solari" preferibili ai lucernai e, a parità di resa illuminante, visivamente meno ingombranti.

In situazioni prive di alternative su edifici storici, potranno essere consentiti limitati interventi (inserimento di finestre a lucernario integrate nella falda) finalizzati ad assicurare l'abitabilità dei locali e il recupero di rapporti aeroilluminanti.

I lucernari dovranno essere inseriti armonicamente nella falda, limitando il più possibile l'impatto visivo, allineati tra loro e di dimensioni e numero tali da non occupare più del 10% della superficie totale della falda, e tali che i lati non abbiano una lunghezza massima superiore ad 1/2 della larghezza della falda su cui insistono.

### **2.8.3 LOTTE E LOGGIATI**

Costituiscono filtro alla luce diretta per i vani interni del piano terra. Nelle ristrutturazioni edilizie di tipo A, B, e C sono ammesse, nel rispetto delle indicazioni dell'Abaco, nuove bucaure o l'ampliamento di quelle esistenti sulla tamponatura dell'edificio di affaccio sulla lolla, al fine di rispettare o migliorare i parametri igienico-sanitari di legge.

### **2.8.4 IMPIANTI TECNOLOGICI E DISPOSIZIONI IN MATERIA DI FABBISOGNO E CONSUMI ENERGETICI E IDRICI**

In generale la realizzazione degli impianti tecnologici non deve interferire con la lettura dei caratteri architettonici e tipologici dell'edificio. In particolare:

- la presenza in facciata di impianti e cavi deve essere attentamente considerata negli interventi di recupero e nelle nuove costruzioni; deve essere considerata la possibilità di mettere sotto traccia cavidotti e cavi a meno dei casi in cui la muratura esistente sia in pietra o ladiri;
- le condutture di qualsiasi specie ed i relativi sostegni, devono essere collocate con particolare riguardo al decoro in modo da non deturpare le facciate degli edifici;
- nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere;
- è vietato collocare serbatoi d'acqua sui tetti, terrazzini, facciate o altre parti dei fabbricati visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici.

Più precisamente l'installazione di particolari impianti tecnologici all'interno del Centro Matrice è limitata sia dalla Classe di trasformabilità dell'edificio che dalla visibilità dell'impianto proposto dalla pubblica via e dagli spazi pubblici.

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI PER I CORPI DI FABBRICA IN CLASSE 1, 2A, 2B E 2**

Nelle coperture, nelle facciate e nei balconi prospicienti la pubblica via, o altri spazi pubblici, dei corpi di fabbrica originari (Classi di trasformabilità 1, 2a, 2b e 2) è fatto divieto di installare impianti impattanti (unità moto condensanti, parabole, pannelli per il solare termico o fotovoltaico...).

È fatta salva – previa dimostrazione da parte del proponente – l'applicazione di normative sovraordinate, finalizzate al contenimento dei consumi energetici.

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI PER I CORPI DI FABBRICA IN CLASSE 3 E 4**

Nelle coperture, nelle facciate e nei balconi prospicienti la pubblica via, o altri spazi pubblici, dei corpi di fabbrica non originari (Classi di trasformabilità 3 e 4) è fatto divieto di installare impianti impattanti (unità moto condensanti, parabole, pannelli per il solare termico o fotovoltaico...) a meno che non venga rispettato il principio secondo il quale, per gli impianti particolarmente impattanti, la proposta progettuale dimostri che la modalità di installazione scelta è quella che riduce al minimo la visibilità dell'impianto, con particolare attenzione agli scorci visibili dalla pubblica via e dagli spazi pubblici limitrofi; tale condizione dovrà essere dimostrata dal proponente tramite grafici e simulazioni fotografiche.

È fatta salva – previa dimostrazione da parte del proponente – l'applicazione di normative sovraordinate, finalizzate al contenimento dei consumi energetici.

#### **DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER UNITÀ MOTOCONDENSANTI**

Quando è ammesso il montaggio delle unità esterne moto condensanti all'interno dei balconi anche con affaccio pubblico, devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- impossibilità del loro montaggio su corti o facciate interne comprovata da apposito elaborato progettuale;
- il montaggio avvenga a pavimento e comunque in modo da non superare in altezza la sommità del parapetto;
- utilizzo di apposito grigliato di mascheramento, qualora l'inferriata del balcone non sia sufficiente a limitarne la visibilità, e l'intervento deve essere opportunamente documentato con elaborato grafico.

Qualora l'UMI non avesse fronti interni e balconi sulla pubblica via, le unità moto condensanti esterne potranno essere posizionate in facciata nei soli corpi di fabbrica in Classe 3 e 4 con idonee schermature in grigliato metallico tinteggiato nei colori della facciata al fine di minimizzarne l'impatto visivo, il tutto dovrà essere dimostrato con elaborati grafici.

Le unità motocondensanti esterne delle pompe di calore potranno essere installate nelle coperture piane non prospettanti il fronte strada, schermate da scossaline metalliche tinteggiate nei colori dei tetti oppure, potranno essere posizionate a pavimento a ridosso delle facciate nelle corti interne.

#### **DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER SOLARE TERMICO E FOTOVOLTAICO**

I pannelli per il solare termico o fotovoltaico potranno essere installati sulle coperture a falde o piane interne qualora non fossero disponibili spazi interni cortilizi.

Laddove l'installazione dei pannelli è consentita, dovranno essere posizionati complanari e integrati nel tetto. In genere è vietato il posizionamento in copertura di serbatoi di accumulo e boiler per il solare termico, consentito esclusivamente nei casi in cui la conformazione del tetto o la presenza di intercapedini ne consenta la mascheratura.

È sempre consentita l'installazione di serbatoi e boiler nei cortili e nelle coperture piane, purché non visibili dalla pubblica via. Tutte le tubazioni, cavidotti e linee dovranno essere posizionate sottotraccia o mascherate con schermature o carter verniciati nei colori predominanti delle coperture. È assolutamente vietato il posizionamento in facciata dei pannelli.

Laddove l'installazione dei pannelli è consentita nei tetti piani, essi possono essere posizionati su appositi telai metallici che consentano il loro corretto orientamento ma il loro montaggio deve essere tale che i pannelli non siano visibili dagli spazi pubblici. In particolare la verticale passante dal punto più alto della linea sommitale del pannello dovrà intersecare l'estradosso della copertura in un punto non inferiore a 2 metri dalla linea del filo facciata.

È comunque fatto divieto di installare pannelli per il solare termico o fotovoltaico sulle falde visibili dagli spazi pubblici aperti dei comparti contrassegnati con retino azzurro rigato e individuati nell'apposita tavola di Piano.

È fatta salva – previa dimostrazione da parte del proponente – l'applicazione di normative sovraordinate, finalizzate al contenimento dei consumi energetici.

#### **DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER ANTENNE E PARABOLE**

Le antenne tv e le parabole devono sempre essere montate su tetti in modo da non risultare visibili dalla pubblica via. È sempre vietato il loro montaggio in facciata.

Negli edifici con più unità immobiliari è prescritta la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

È vietata l'installazione di antenne per la telefonia mobile, anche nel caso in cui esse siano schermate da comignoli o altre opere di mimetizzazione.

#### **2.8.5 POZZI E SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE**

Relativamente ai consumi idrici, valgono le seguenti prescrizioni:

- è fatto obbligo di mantenere in efficienza i pozzi originali o legittimamente realizzati in accordo con le disposizioni degli uffici pubblici competenti in materia;
- è obbligatoria la tutela e il ripristino dei sistemi di raccolta ed immagazzinamento delle acque meteoriche presenti nell'edilizia di impianto storico finalizzate al riutilizzo delle acque per uso non potabile;
- gli impianti tecnologici, le cisterne e tutti gli accorgimenti finalizzati al recupero delle acque meteoriche e alla razionalizzazione dell'uso delle risorse idriche sono esclusi dal computo volumetrico e delle superfici.

#### **2.9 PROPOSTE MIGLIORATIVE E PREMIALITÀ**

I privati possono, anche oltre le previsioni di Piano, proporre interventi di riqualificazione o di Demolizione e ricostruzione estesi a più UMI Tali interventi, se ritenuti coerenti con gli intendimenti dell'Amministrazione e le norme di tutela del presente Piano Particolareggiato, se prevedono la cessione di aree finalizzate all'incremento della connettività interna e della dotazione di spazi ad uso pubblico all'interno degli isolati, porteranno ad apposita premialità

Questa, sancita da specifica convenzione, consisterà nella riduzione del 50% degli oneri relativi al costo di costruzione e del 50% dell'eventuale calcolo del numerario per standard.

### **TITOLO III NORME SPECIALI E FINALI**

#### **3.1 PARTECIPAZIONE E INCENTIVAZIONE DELLE POLITICHE DI QUALITÀ**

L'Amministrazione Comunale, di concerto con l'Amministrazione Regionale, si impegna ad attuare e incentivare politiche di qualità riguardanti la programmazione e la gestione degli interventi all'interno del Centro matrice e negli ambiti ad esso strettamente connessi. Pertanto il primario obiettivo del controllo della qualità progettuale dei nuovi interventi e la corretta applicazione della presente norma per quanto riguarda il recupero dell'esistente, sarà così perseguito:

- ricorso privilegiato alla forma del Concorso di Idee o di Progettazione per la riqualificazione e la rifunzionalizzazione degli spazi pubblici (slarghi e piazze);
- ricorso privilegiato alla forma del Concorso di Idee o di Progettazione per la riqualificazione degli edifici pubblici interni al Centro Matrice con interventi riconducibili alle categorie Ristrutturazione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica e Nuova Costruzione;
- istituzione, ai sensi della L.R. 29/98, dei Laboratorio per il Recupero del Centro Storico. Struttura di supporto alla valutazione delle istanze progettuali formulate dai privati, in affiancamento all'operato dell'Ufficio Tecnico;
- ricorso a idonee forme di pubblicità che prevedano anche incontri pubblici e confronto tra tutti gli attori del processo di riqualificazione del Centro Storico e parti limitrofe, al fine di favorire la più ampia condivisione e consapevolezza del valore storico culturale del bene.

### **3.2 LABORATORIO PER IL RECUPERO DEL CENTRO STORICO**

L'Amministrazione prevede di attivare il Laboratorio per la gestione partecipata dello stesso con i seguenti riferimenti normativi:

- Legge Regionale 45/1989, art. 7, Direttiva per i centri storici;
- Legge Regionale 29/1998, art. 19, Laboratori per il recupero dei centri storici.

L'articolato finale del Piano (Normative, Tavole, Abachi e Schede) sarà messo a disposizione dell'utenza (proprietari e progettisti) a partire dalla data di vigenza con pubblicazione dei contenuti sul sito comunale.

I tecnici del Laboratorio dovranno dialogare con i proprietari proponenti e i progettisti al fine di rendere esplicite le procedure e gli indirizzi relativi a tutti gli interventi normati dal nuovo Piano Particolareggiato, in particolare essi dovranno:

- illustrare il metodo che ha portato alle nuove regole;
- illustrare la cartografia di Piano e le Norme specifiche per l'Unità in esame (Profilo esistente, Quote di Progetto, Scheda dell'Unità);
- effettuare, preventivamente all'intervento, un sopralluogo sul posto (verifica dei dati dimensionali, verifica della situazione interna, valutazione degli elementi di pregio, confronto con la scheda dell'Unità ...);
- compilare una scheda sul progetto proposto da inviare al Tecnico Istruttore;
- valutare, in affiancamento ai tecnici comunali, l'intervento proposto.

#### **PROMOZIONE E DIVULGAZIONE**

Il Laboratorio dovrà svolgere un'azione di stimolo e sensibilizzazione al fine di migliorare la qualità relativa all'attività di progettazione e di esecuzione degli interventi nel Centro Matrice, favorendo il coinvolgimento consapevole, diretto e responsabile dei cittadini attraverso:

- lo sviluppo e il miglioramento delle relazioni tra l'istituzione municipale ed i cittadini, attraverso processi partecipativi (confronti di idee, dibattiti, convegni, presentazione delle proposte progettuali e delle politiche urbane dell'Amministrazione);
- una maggiore qualificazione delle proprie politiche e delle proprie scelte concrete attraverso il contributo di idee e di proposte dei cittadini;
- l'incentivazione della cittadinanza attiva, sollecitando e supportando iniziative "dal basso" rendendo tutti gli attori territoriali sempre più partecipi e responsabili.

#### **GESTIONE DEI FINANZIAMENTI**

Tra i compiti in capo al Laboratorio, notevole importanza riveste quello relativo alla gestione e concessione dei contributi economici e finanziari a soggetti pubblici e privati di cui alle leggi di settore in riferimento al recupero e rivitalizzazione dei centri storici (L.R. 29/1998 "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna", Bandi Pubblici, Fondi e Progetti Comunitari, fondi derivanti dall'appartenenza alla Rete dei Comuni del Gerrei...).

### **3.3 NORME TRANSITORIE E FINALI**

Per quanto non previsto dalle presenti Norme tecniche di attuazione si fa riferimento alle normative nazionali, regionali in vigore, alle Norme tecniche di attuazione del PUC ed al Regolamento Edilizio.

La presente Norma entra in vigore alla data di pubblicazione del Piano sul B.U.R.A.S..

TABELLE SINOTTICHE DEGLI INTERVENTI E PRESCRIZIONI

Tipologia di intervento:		MO - MANUTENZIONE ORDINARIA								
Campo di applicazione		Intervento	Condizione	Prescrizione						
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4	Tutti.	Sempre ammessi.	Purchè non in contrasto con caratteri tradizionali.

Tipologia di intervento:		MS - MANUTENZIONE STRAORDINARIA								
Campo di applicazione		Intervento	Condizione	Prescrizione						
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4	Opere interne.	Sempre ammesse.	Purchè non in contrasto con caratteri tradizionali.
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4	Rifacimento coperture.	Sempre ammesse.	Purchè non in contrasto con caratteri tradizionali.
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4	Rifacimento coperture, compresa variazione pendenza senza innalzamento della linea di gronda.	Ammissa nel rispetto dei parametri urbanistici (volume e altezze).	Purchè non in contrasto con caratteri tradizionali.
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4	Sostituzione infissi.	L'intervento, se esteso a tutti gli infissi della facciata oggetto dell'intervento, deve ricomprendere l'adeguamento di tutte le bucatore e eliminazione delle tapparelle.	Purchè non in contrasto con caratteri tradizionali.
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4	Sostituzione infissi.	Sempre ammesso.	Purchè non in contrasto con caratteri tradizionali.
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4	Interventi estesi sulle facciate visibili dalla viabilità pubblica.	L'intervento deve essere esteso all'intera facciata.	Purchè non in contrasto con caratteri tradizionali. Obbligo di completare le componenti non finite ♦ sugli elementi oggetto di intervento (intonaci, pitture, finiture).
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4	Altri interventi.	-	Purchè non in contrasto con caratteri tradizionali. Obbligo di completare le componenti non finite ♦ sugli elementi oggetto di intervento (intonaci, pitture, finiture).

Tipologia di intervento:		RC - RESTAURO CONSERVATIVO								
Campo di applicazione								Intervento	Condizione	Prescrizione
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4	Limitato al singolo corpo di fabbrica.	Purchè per corpo di fabbrica si intenda una porzione architettonicamente individuabile e compiuta	Rimozione degli annessi tipologicamente ■ incompatibili (corpi celesti) privi di titolo, ovvero il loro recupero con materiali e finiture da piano.
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4			Recupero degli annessi tipologicamente ■ incompatibili (corpi celesti) autorizzati con materiali e finiture da piano, e adeguamento in relazione a spessori dei corpi e distacchi.
										Demolizione degli annessi tipologicamente incompatibili (corpi gialli retinati di rosso).
										Recupero delle corti storiche.
										Sostituzione di elementi e materiali incongrui.
										Adeguamento delle bucatore incongrue.
										Obbligo di completare le componenti non finite ◆ sugli elementi oggetto di intervento (intonaci, pitture, finiture).
										❖ Esecuzione degli interventi di RTF limitati al corpo interessato.
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4	Esteso all'intera UMI.	Sempre ammesso.	Rimozione degli annessi tipologicamente ■ incompatibili (corpi celesti) privi di titolo, ovvero il loro recupero con materiali e finiture da piano.
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4			Recupero degli annessi tipologicamente ■ incompatibili (corpi celesti) autorizzati con materiali e finiture da piano, e adeguamento in relazione a spessori dei corpi e distacchi.
										Demolizione degli annessi tipologicamente incompatibili (corpi gialli retinati di rosso).
										Recupero delle corti storiche.
										Sostituzione di elementi e materiali incongrui.
										Adeguamento delle bucatore incongrue.
										Obbligo di completare tutte le componenti non finite (intonaci, pitture, finiture).
										❖ Esecuzione degli interventi di RTF estesi a tutta la UMI.

Tipologia di intervento:		RTF - RECUPERO TIPOLOGICO DEI FRONTI								
Campo di applicazione				Intervento	Condizione	Prescrizione				
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4	<p>Riguarda i soli muri di cinta originari e portali indicati in tavola</p>		<p>Conservazione e recupero dei caratteri costruttivi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ originari degli affacci su vie, piazze o altri spazi pubblici.</li> <li>❖ Eliminazione degli elementi incongrui.</li> </ul> <p>Dovranno essere conservati e riproposti gli elementi costruttivi e decorativi esistenti nelle facciate e nelle coperture conservandone e recuperando le caratteristiche dimensionali e tipologiche originarie, in particolare quelli individuati dal piano.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Riproposizione dei muri di cinta ciechi e recupero di portali e portoni.</li> </ul>

Tipologia di intervento:		RE - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA								
Campo di applicazione		Intervento	Condizione	Prescrizione						
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4	<p>Senza aumento di volumetria dell'UMI</p>	<p>Ammesso con interventi di:                      recupero tipologico di tutte le facciate, coperture e muri di cinta (fronti) visibili dalla pubblica via;                      - primi interventi di riqualificazione sull'intera UMI</p>	<p>Recupero tipologico consistente almeno in:                      - rimozione di rivestimenti incongrui (piastrelle, placcaggi in pietra...);                      - intonacatura e tinteggiatura secondo le prescrizioni di piano;                      - sostituzione degli elementi di lattoneria incongrui;                      - rimozione delle unità esterne delle pompe di calore;                      - ripristino del manto di copertura secondo le indicazioni di piano.                      - sostituzione di infissi tipologicamente incongrui;                      - adeguamento dei muri di cinta alle indicazioni di piano;                      - eliminazione del "non finito" sui prospetti visibili dalla pubblica via;                      - ripristino del manto di copertura secondo le indicazioni di piano dei corpi di fabbrica visibili dalla pubblica via.</p>
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4	<p>Con aumento di volumetria dell'UMI fino a 2,7 mc/mq</p>	<p>Ammesso con interventi di:                      - riqualificazione dell'intera UMI</p>	<p>Recupero tipologico consistente almeno in:                      - interventi di cui al punto precedente;                      - adeguamento delle bucatore degli infissi e dei balconi come da indicazioni di piano;                      - eliminazione del "non finito" su tutti i prospetti dell'intera UMI;                      - riordino degli annessi tipologicamente incompatibili come da indicazioni di piano;                      - ripristino del manto di copertura secondo le indicazioni di piano di tutti i corpi di fabbrica dell'UMI.                      - riordino degli annessi tipologicamente incompatibili come da indicazioni di piano;</p>

AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4	Senza aumento di volumetria dell'UMI	Amnesso con interventi di recupero tipologico delle facciate, coperture e muri di cinta (fronti) prospicienti la pubblica via.	<p>Recupero tipologico consistente almeno in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rimozione di rivestimenti incongrui (piastrelle, placcaggi in pietra...);</li> <li>- intonacatura e tinteggiatura secondo le prescrizioni di piano;</li> <li>- sostituzione degli elementi di lattoneria incongrui;</li> <li>- rimozione delle unità esterne delle pompe di calore;</li> <li>- ripristino del manto di copertura secondo le indicazioni di piano.</li> </ul>
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4	Con aumento di volumetria dell'UMI fino a 3 mc/mq	Amnesso con interventi di: - recupero tipologico di tutte le facciate, coperture e muri di cinta (fronti) visibili dalla pubblica via; - primi interventi di riqualificazione sull'intera UMI	<p>Recupero tipologico consistente almeno in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di cui al punto precedente;</li> <li>- sostituzione di infissi tipologicamente incongrui;</li> <li>- adeguamento dei muri di cinta alle indicazioni di piano;</li> <li>- eliminazione del "non finito" sui prospetti visibili dalla pubblica via;</li> <li>- ripristino del manto di copertura secondo le indicazioni di piano dei corpi di fabbrica visibili dalla pubblica via.</li> </ul>
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4	Con aumento di volumetria fino a 5 mc/mq nelle UMI in Trasformazione	Amnesso con interventi di: - riqualificazione dell'intera UMI	<p>Recupero tipologico consistente almeno in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di cui al punto precedente;</li> <li>- adeguamento delle bucatore degli infissi e dei balconi come da indicazioni di piano;</li> <li>- eliminazione del "non finito" su tutti i prospetti dell'intera UMI;</li> <li>- riordino degli annessi tipologicamente incompatibili come da indicazioni di piano;</li> <li>- ripristino del manto di copertura secondo le indicazioni di piano di tutti i corpi di fabbrica dell'UMI.</li> </ul> <p>- Nel caso di possibilità di costruire fino a tre livelli in aderenza a edifici storici, filo di gronda non superiore a quello degli storici adiacenti.</p>

Tipologia di intervento: DR - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE										
Campo di applicazione				Intervento	Condizione	Prescrizione				
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4	Demolizione integrale dei corpi presenti nella UMI.	Esclusione delle porzioni storiche.	<p>La ricostruzione è eseguita in regime di NC nel rispetto di norme, tipologie ed abachi, fatta eccezione per la tipologia edilizia e spessore dei corpi nella riproposizione della situazione preesistente.</p> <p>La ricostruzione deve riproporre i parametri di compatibilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservazione dell'assetto planimetrico del corpo di fabbrica all'interno del lotto di pertinenza dell'UMI;</li> <li>- conservazione dei caratteri dimensionali dell'affaccio pubblico.</li> </ul>
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4	Demolizione integrale dei corpi presenti nella UMI.	Esclusione delle porzioni storiche.	<p>La ricostruzione è eseguita in regime di NC nel rispetto di norme, tipologie ed abachi.</p> <p>La distribuzione spaziale dei corpi di fabbrica deve ispirarsi obbligatoriamente ai planovolumetrici di piano.</p>
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4	Demolizione integrale dei corpi presenti nella UMI.	Esclusione delle porzioni storiche.	<p>Evitare per quanto possibile l'addossamento a corpi storici, eventualmente ammessi qualora non ne pregiudichino la lettura delle caratteri tipologici.</p> <p>La ricostruzione è eseguita in regime di NC nel rispetto di norme, tipologie ed abachi.</p> <p>La distribuzione spaziale dei corpi di fabbrica può ispirarsi ai planovolumetrici di piano.</p> <p>Evitare per quanto possibile l'addossamento a corpi storici, eventualmente ammessi qualora non ne pregiudichino la lettura delle caratteri tipologici.</p>

Tipologia di intervento:		NC - NUOVA COSTRUZIONE								
Campo di applicazione		Intervento	Condizione	Prescrizione						
AB-1	A-2a	A-2b	B-2	A-3	B-3	A-4	B-4	Nuovi corpi di fabbrica in lotti o aree libere all'interno della Zona A.	Non devono occupare le corti storiche. Non devono inserirsi in UMI storiche.	Rispetto di norme, tipologie ed abachi.
										La distribuzione spaziale dei corpi di fabbrica deve ispirarsi obbligatoriamente ai planovolumetrici di piano.
								Nuovi corpi di fabbrica in lotti o aree libere al di fuori della Zona A.	Sempre ammessa.	Sono ammesse soluzioni distributive differenti dai planovolumetrici di piano, quando siano rispettati i parametri di compatibilità: <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservazione dell'assetto planimetrico del corpo di fabbrica all'interno del lotto di pertinenza dell'UMI;</li> <li>- conservazione dei caratteri dimensionali dell'affaccio pubblico.</li> </ul>
										Evitare per quanto possibile l'addossamento a corpi storici, eventualmente ammessi qualora non ne pregiudichino la lettura delle caratteri tipologici.
										Rispetto di norme, tipologie ed abachi.
										La distribuzione spaziale dei corpi di fabbrica può ispirarsi ai planovolumetrici di piano.
										Sono ammesse soluzioni distributive differenti dai planovolumetrici di piano, quando siano rispettati i parametri di compatibilità: <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservazione dell'assetto planimetrico del corpo di fabbrica all'interno del lotto di pertinenza dell'UMI;</li> <li>- conservazione dei caratteri dimensionali dell'affaccio pubblico.</li> </ul>
										Evitare per quanto possibile l'addossamento a corpi storici, eventualmente ammessi qualora non ne pregiudichino la lettura delle caratteri tipologici.

COMUNE DI SANLURI									ABACO COLORITURE	
PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE										
FONDO FACCIATA	R	255	242	224	255	204	165	189	179	<p>Le facciate dell' organismo edilizio devono sempre essere "trattate" in modo unitario pertanto il progetto di recupero e l'intervento devono riguardare l'insieme delle Unità Edilizie che lo compongono.</p> <p>Contestualmente alla presentazione dell'istanza all'Amministrazione devono essere forniti tutti gli elementi che consentano di individuare univocamente materiali e colori:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• campioni della "grana" e del tipo di <b>intonaco</b> che si intende utilizzare;</li> <li>• campionature di <b>colore</b>, almeno in numero di tre per lo sfondo e due per ogni variazione cromatica dei particolari architettonici con esemplificazione grafica degli accostamenti proposti;</li> </ul> <p>Qualora l'esame dei campioni non fosse, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione, sufficiente per la valutazione dell'intervento, potrà essere richiesta al proponente la preparazione dei campioni sul posto con successivo sopralluogo di un tecnico comunale e verbale di approvazione.</p> <p>Gli intonaci dovranno essere realizzati con tecnologie che consentano la protezione del paramento sottostante e la sua traspirabilità. Particolare attenzione dovrà essere prestata allo smaltimento delle acque di risalita nel basamento dei fabbricati e dovranno essere utilizzati tutti quegli accorgimenti atti a ridurre la formazione di sali (barriere meccaniche, fisiche e aereazioni opportunamente mascherate).</p> <p>Sono ammessi intonaci frattazzati o spruzzati uniformemente e, solo per il colore bianco calce, intonaci lisci.</p> <p>Non sono consentiti interventi di decorazione realizzati con gli intonaci quali spatolature, rigature o inserimento di inerti o altri materiali annegati nella miscela.</p> <p>Ciascuna porzione della facciata deve essere colorata per intero e nello stesso colore, non sono quindi ammesse variazioni di colore o tono per lo stesso elemento che la compone.</p> <p>Il basamento della facciata, trattato uniformemente, deve essere realizzato in rilievo e con intonacature che si differenziano dal fondo facciata per la tipologia di grana.</p> <p>Il colore del basamento deve essere in contrasto col colore del fondo facciata e deve rivestire tutto il basamento comprendendo tutti i tratti orizzontali e le facce verticali laterali, in modo tale che la zoccolatura sembri applicata alla facciata.</p> <p>Non è consentito l'uso di placcaggi in pietra, ceramica o altri materiali.</p> <p>Tutti gli elementi in rilievo di decoro del prospetto devono essere intonacati con rasatura fine e tinteggiati con colorazioni di tonalità diversa dal fondo facciata.</p> <p>L'applicazione della tinta deve essere tale da far comparire l'elemento come un solido in materiale diverso "infilato" nella facciata. Le realizzazioni in pietra o cotto devono essere protette solo con impregnanti trasparenti opachi.</p>
	G	255	218	206	223	152	82	196	217	
	B	255	177	169	127	123	82	202	166	
CORNICIONI E MARCAPIANO	R	255	255	204	127	215	126	120		
	G	255	237	152	63	207	121	80		
	B	255	219	123	63	203	119	47		
BASAMENTO	R	249	214	120	126	126	120	64		
	G	241	166	59	32	121	80	52		
	B	226	143	59	34	119	47	38		
CORNICI INFISSI	R	255	249	217	64					
	G	255	241	210	52					
	B	255	226	202	38					