

COMUNE DI
BULZI
PROV. DI SASSARI



TAVOLA

E

PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO MATRICE

ELABORATI A SEGUITO OSSERVAZIONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REVISIONE / EMISSIONE	DATA	
MAGGIO 2017	GIUGNO 2016	
REV. 3 : NOVEMBRE 2017		

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO : DOTT. PIERPAOLO PINNA

COLLABORAZIONI : ING. ELENA DEMARTIS - GEOM. MARCO SATTA

REDAZIONE

DOTT. ING.

FRANCESCO BOSINCU

VIA MANNO 7

07100 SASSARI - TEL. 079238513

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

IL PROGETTISTA

ING. FRANCESCO BOSINCU

COMUNE DI BULZI

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO
(CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE)**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I – STRUTTURA DEL P.P.C.S.

- ART. 1 Ambito di applicazione
- ART. 2 Obbligatorietà delle norme
- ART. 3 Finalità e obiettivi del piano
- ART. 4 Struttura del PPCS
- ART. 5 Risoluzione delle incongruenze
- ART. 6 Parametri di intervento del PPCS

TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

- ART. 7 Criteri generali
- ART. 8 Definizione degli interventi edilizi
- ART. 9 Classi di trasformabilità del tessuto edilizio
- ART. 10 Parametri urbanistico – edilizi
- ART. 11 Edifici di interesse storico–artistico e elementi di valore identitario

TITOLO III – MODALITÀ ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI

- ART. 12 Interventi edilizi – criteri generali
- ART. 13 Interventi edilizi – Elementi costitutivi degli organismi edilizi – prescrizioni
- ART. 14 Opere incongrue

APPENDICE 1 SIMBOLOGIA ADOTTATA

APPENDICE 2 ELENCO ELABORATI PPCS

APPENDICE 3 TABELLA PRESCRIZIONI E DIVIETI INDICATI NELLE SCHEDE

APPENDICE 4 TIPOLOGIE EDILIZIE

APPENDICE 5 ELABORATI DA PRESENTARE A CORREDO DELL'ISTANZA

APPENDICE 6 LINEE GUIDA PER LA BIOARCHITETTURA E L'EDILIZIA SOSTENIBILE

APPENDICE 7 LINEE GUIDA PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI E DI RELAZIONE

APPENDICE 8 NORMATIVA SULLA CARTELLONISTICA COMMERCIALE, SULLE INSEGNE, TENDE, VETRINE E PUBBLICHE AFFISSIONI

APPENDICE 9 SCHEDE DI INDIRIZZO ELEMENTI DI ARREDO URBANO

APPENDICE 10 ESERCIZI COMMERCIALI E PUBBLICI ESERCIZI

TITOLO I – STRUTTURA DEL P.P.C.S.

ART. 1 Ambito di applicazione

1. Le presenti norme (N.T.A.) si riferiscono al piano particolareggiato, elaborato in base alle vigenti leggi nazionali e regionali in materia di pianificazione, per definire l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale e architettonica del centro matrice (bene paesaggistico) e della zona A.
2. Il P.P.C.S. assume come propri i riferimenti delle N.T.A. del P.P.R., è strumento di attuazione del P.U.C. ai sensi dell'art. 21 della L.R. 22/12/1989, n° 45 e dell'art. 3 della L.R. 01.07.1991, n° 20 e disciplina il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree del centro storico.
3. L'intera zona perimetrata dal P.P. si considera zona di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali.

ART. 2 Obbligatorietà delle norme

1. Qualsiasi intervento edilizio deve rispettare le norme del presente piano. Il comune non rilascerà titoli abilitativi per interventi su edifici per i quali non sia prevista la soluzione architettonica di dettaglio di tutti i prospetti, sia su spazi pubblici che privati, contestualizzata con l'ambiente storico circostante. La documentazione da presentare al Comune è dettagliata nell'appendice 5 (ELABORATI A CORREDO DELL'ISTANZA).
2. Gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria, qualora comportino modifiche all'involucro esterno dell'edificio, devono prevedere la riqualificazione dei prospetti secondo le indicazioni del presente piano.
3. Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria devono recepire in toto le indicazioni del presente piano.

ART. 3 Finalità e obiettivi del piano

1. La finalità del piano è la conservazione degli edifici antichi superstiti dell'edificato storico, il recupero della qualità morfologica per le parti parzialmente modificate e la riqualificazione del contesto per le parti incongrue, il tutto attraverso l'utilizzo del repertorio degli elementi tipici dell'edilizia tradizionale sia sotto il profilo tipologico che costruttivo
2. L'obiettivo della qualità morfologica viene perseguito, per gli edifici da conservare, mediante:
 - Eliminazione e/o sostituzione degli elementi incongrui, con altri provenienti dall'abaco dei partiti costruttivi (tav.09)
 - Eliminazione delle superfetazioni degradate o incongrue
 - Modificazione delle aggiunte improprie al fine della loro integrazione nell'organismo edilizio
 - Riconfigurazione planimetrica dei corpi minori appartenenti all'edificio nel rispetto dei caratteri tipomorfologici dell'intero organismo edilizio
 - Ricostruzione di tutte le parti distrutte a seguito di crolli parziali o totali
 - Salvaguardia dell'identità architettonica dell'organismo, nei suoi aspetti di sviluppo storico, garantendo la permanenza della figuratività e della consistenza materica, nel rispetto delle strutture preesistenti, per quanto concerne sia la tecnologia esecutiva che i materiali tradizionali impiegati,
 - Definizione del progetto secondo le indicazioni del presente PPCS riguardo agli elementi del linguaggio architettonico, alle metodologie di intervento, ai materiali
 - Svolgimento di un'accurata indagine diretta e eventualmente documentaria nonché di un rilievo architettonico, strutturale, costruttivo, distributivo e tecnologico con analisi storico-critica sia delle fasi di crescita, sviluppo, involuzione, alterazione, rifusione, frazionamento, sia delle aggiunte sincroniche e diacroniche succedutesi nel tempo, in elevazione e in profondità, dell'edificio oggetto della istanza.
3. Per conseguire l'obiettivo della riqualificazione del contesto storico il progetto deve proporre:

- Il recupero degli elementi dell'edilizia tradizionale come riportati negli abachi allegati al PPCS
- Soluzioni modificative per il ripristino di parti alterate, finalizzate al recupero di valori estetici e tipologici in parte manomessi o cancellati
- Soluzioni innovative, volte a far progredire l'idea culturale del recupero in presenza di edifici storici fortemente alterati o già ampiamente demoliti, tali da portare ad un nuovo organismo coerente rispetto alla tipologia dell'organismo originario compromesso, ovvero a soluzioni progettuali che si pongono in rapporto dialettico rispetto all'organismo preesistente.

ART. 4 Struttura del PPCS

1. Le aree oggetto del PPCS sono suddivise in unità urbanistiche, in genere corrispondenti agli isolati (COMPARTI).
2. All'interno dei comparti sono individuate le unità minime d'intervento (U.M.I.), definite anche lotti, che possono o meno corrispondere alla più piccola particella catastale.
3. Per ogni comparto e per ogni U.M.I. sono riportate, nelle apposite schede, i rapporti parametrici e gli indici urbanistici riferiti sia allo stato di fatto che all'ipotesi di progetto e la classificazione dell'intervento, in funzione della sua trasformabilità connessa alla tipologia e al valore edilizio e storico dell'edificio.
4. Per ciascuna U.M.I. nelle schede e nelle tavole grafiche riguardanti i profili regolatori delle vie sono specificatamente indicati gli interventi ammessi, le modalità d'intervento, la classe di trasformabilità.
5. Le unità minime di intervento sono normalmente riconducibili alla proprietà catastale; è consentito, tuttavia, ai progettisti dei singoli progetti edilizi, la possibilità di precisare, mediante adeguata documentazione, i diversi assetti proprietari a cui riferire le richieste di titolo abilitativo, nonché la esatta configurazione e le superfici.

ART. 5 Risoluzione delle incongruenze

1. In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse, fa sempre testo la tavola di maggior dettaglio.
2. Le prescrizioni puntuali delle singole schede progetto delle U.M.I. prevalgono sulle prescrizioni generali contenute nelle presenti NTA.
3. In caso di incompatibilità tra la volumetria assegnata e i profili regolatori, prevalgono questi ultimi in ogni caso.
4. Per i nuovi edifici ammessi dal piano, le sagome d'ingombro individuate nelle tavole hanno valore prescrittivo per quanto riguarda la posizione e solo indicativo per quanto riguarda l'esatta delimitazione. Le superfici individuate per l'edificazione possono, dunque, venire modificate in funzione delle particolari situazioni di ogni lotto, salvo il rispetto di distanze indicate nelle tavole grafiche del P.P.
5. Per tutti i restanti casi, qualora la soluzione di intervento prevista dal P.P. non consenta una adeguata utilizzazione dell'edificio, è consentito, fermo restando il valore del volume di ampliamento previsto, aumentare entro il limite del 20% la superficie coperta; tutto ciò ovviamente nel rispetto delle distanze tra pareti prescritte dalle norme vigenti e delle altezze definite nelle tavole dei profili regolatori.
6. Nel caso di nuovi allineamenti stradali con esproprio di superfici fondiari, gli interventi previsti potranno mantenere la cubatura del P.P., pur su una minore superficie fondiaria.

ART. 6 Parametri di intervento del PPCS

1. Per ogni edificio il PPCS stabilisce il volume esistente e, nel caso di ampliamento, l'incremento rispetto a quello attuale da intendersi come volume massimo utilizzabile.
2. Qualora lo stato di fatto reale di una unità edilizia sia caratterizzato da indici superiori a quelli indicati nella situazione esistente o negli elaborati progettuali del P.P. il volume esistente deve ritenersi quello derivante dal rilievo asseverato dal tecnico progettista.

3. In caso d'intervento unico su più lotti accorpati, si considerano gli indici quale media (e somma) dei singoli lotti.
4. È ammessa la possibilità di aggregare (fusione), sulla base di un'unica proposta progettuale, unità edilizie diverse, purché confinanti nel rispetto delle disposizioni delle relative schede delle U.M.I.

TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

ART. 7 Criteri generali

1. Nelle schede per U.M.I. vengono indicati gli interventi ammissibili per ogni immobile del CS. Gli interventi fanno riferimento alle definizioni dell'art. 3 del DPR 380/2001, alle leggi regionali e al PPR, con le limitazioni e le precisazioni necessarie in rapporto alle esigenze di riqualificazione del CS di Bulzi (vedi articoli successivi).
2. Nelle tavole grafiche riguardanti i profili regolatori sono state riportate le abbreviazioni relative a ciascuna modalità di intervento, come indicate nel successivo articolo.

ART. 8 Definizione degli interventi edilizi

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme gli interventi edilizi sono così classificati, secondo un ordine di progressiva modificazione dell'organismo originario:

TIPO INTERVENTO	
MO	MANUTENZIONE ORDINARIA
MS	MANUTENZIONE STRAORDINARIA
RR	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
RI	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA
RC	RISTRUTTURAZIONE DI TIPO CONSERVATIVO
R	RISTRUTTURAZIONE
R(S) / R(Q)	RISTRUTTURAZIONE CON INCREMENTO VOLUMETRICO
NC	NUOVA COSTRUZIONE
D	DEMOLIZIONE

2. In coerenza con l'art.52, c.3 delle NTA del PPR e in applicazione del comma 9 dell'art. 31, LR 8/2015, in zona A o all'interno del CAPF, sono consentiti sempre, salvo esplicita indicazione della singola scheda dell'U.M.I.:
 - La manutenzione ordinaria (**MO**)
 - La manutenzione straordinaria (**MS**)
 - Il restauro e risanamento conservativo (**RR**)
3. Devono essere in ogni caso rispettate le particolari prescrizioni contenute nelle singole schede per U.M.I.
4. Gli interventi ammessi dal presente PPCS sono quelli definiti dal DPR 380/2001, che si intendono qui richiamati, con le seguenti precisazioni:
 - 4.1. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA (RI) – Limita l'intervento di ristrutturazione alle sole strutture interne senza interventi modificativi dell'involucro. È un intervento sempre ammesso per tutti gli edifici ad eccezione di quelli per cui è prescritto il restauro e risanamento conservativo (**RR**)
 - 4.2. RISTRUTTURAZIONE DI TIPO CONSERVATIVO (RC) – Consiste nel mantenimento degli elementi strutturali qualificanti dell'organismo edilizio con possibili integrazioni funzionali e strutturali che non comportino incrementi di superficie o volume o variazioni della sagoma storicamente esistente (art.30, c.8, della LR 8/2015). Gli elementi da mantenere sono le strutture murarie, la copertura, gli elementi evidenziati nella scheda

U.M.I. Tale modalità di intervento è applicabile a tutti gli edifici ad eccezione di quelli per cui è prescritto il restauro e risanamento conservativo (**RR**).

- 4.3. **RISTRUTTURAZIONE (R)** – Per garantire il rispetto delle finalità di conservazione del tessuto antico nell'ambito degli interventi di ristrutturazione è di norma esclusa la demolizione e ricostruzione dell'immobile.

La demolizione e ricostruzione dell'immobile è ammessa esclusivamente per le parti aggiunte (superfetazioni) ove ne sia consentito il mantenimento secondo la disciplina del successivo art.13, lett. Y, e per gli edifici che, sulla base della sussistenza dei caratteri originali (vedi TAV 08h PLANIMETRIA STATO DI CONSERVAZIONE ORIGINALITÀ), siano classificati C, E, F o G, ovvero:

C – EDIFICI CHE HANNO SUBITO TRASFORMAZIONI IRREVERSIBILI

E – EDIFICI MODERNI INCONGRUI CON IL CONTESTO

F – RUDERI

G – EDIFICI TRASFORMATI GIÀ PRESENTI NELL'IMPIANTO ORIGINARIO

- 4.4. **RISTRUTTURAZIONE CON INCREMENTO VOLUMETRICO (R(S) / R(Q))** –

Corrisponde all'intervento di ristrutturazione come definito all'art.3 del DPR 380/2001 con possibilità di incremento volumetrico in sopraelevazione o su area libera (in adiacenza o meno all'edificio esistente). La possibilità di intervenire con la demolizione e ricostruzione è limitata ai casi illustrati al precedente comma relativo all'intervento di ristrutturazione. Nelle schede per U.M.I. e nelle tavole dei profili l'intervento è indicato con la sigla **R(S)** in casi di sopraelevazione o **R(Q)** nel caso di incremento planovolumetrico.

- 4.5. **DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (D)** – È ammessa per le superfetazioni incongrue e per gli edifici privi di valore storico e/o tipologico. È altresì ammessa per i ruderi nel caso di recupero delle aree per la creazione di spazi pubblici o comunque per finalità di pubblico interesse (art.52, c.8, NTA del PPR).

ART. 9 Classi di trasformabilità del tessuto edilizio

1. L'edificato è stato classificato in base alla permanenza dei caratteri originari secondo le seguenti categorie:

DESCRIZIONE ORIGINALITÀ DEI CARATTERI	
A	Edifici che hanno conservato le caratteristiche originarie
B	Edifici che hanno subito trasformazioni reversibili
C	Edifici che hanno subito trasformazioni irreversibili
D	Edifici moderni coerenti con il contesto
E	Edifici moderni incongrui con il contesto
F	Ruderi
G	Edifici che hanno subito trasformazioni irreversibili e in cui permangono singoli elementi costruttivi originari

2. Ad ogni unità edilizia è stata assegnata la classe di trasformabilità sulla base della permanenza dei caratteri originari (tav.8h) e del valore storico-tipologico. Ad ogni classe corrisponde una tipologia di intervento edilizio secondo la seguente tabella:

CLASSE DI TRASFORMABILITÀ	ORIGINALITÀ	INTERVENTO
1 Massima conservazione senza modifiche	A	RR
2 Conservazione con modifiche minime per ottenere l'abitabilità	B	RC
3 Ristrutturazione senza aumento planivolumetrico	C / D / E / G	R
4 Ristrutturazione con aumento planivolumetrico	C / D / E / G	R(S) / R(Q)
5 Manutenzione straordinaria	TUTTI	MS
6 Ricostruzione su vuoto urbano o rudere / nuova costruzione	Lotti liberi / F	NC

3. Le schede U.M.I. stabiliscono per ogni edificio l'intervento ammesso.

ART. 10 Parametri urbanistico-edilizi e destinazioni d'uso degli immobili

1. VOLUMI

- Ai fini del calcolo volumetrico e di quello degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, per gli interventi da realizzarsi nelle zone all'interno del perimetro del P.P., si applicano le norme sugli extraspessori e le deroghe sulle distanze previste dalle leggi e norme sovraordinate vigenti per l'efficientamento energetico.
- Le cubature previste dal P.P. potranno essere utilizzate indifferentemente sia per uso residenziale che non residenziale, salvo esplicito divieto indicato nella singola scheda.
- Le tettoie e gli altri volumi "precari", esistenti all'interno dei lotti, sono da considerare volumi veri e propri, nel caso siano stati approvati come tali dal Comune di Bulzi

2. DISTACCHI TRA EDIFICI

- Poiché le aree, oggetto del P.P., fanno parte di un tessuto urbanistico edificato in passato in assenza di norme urbanistiche, si potranno applicare, nei casi in cui non è possibile il rispetto della normativa di cui al R.E. o alle N.T.A. del P.U.C., le norme del codice civile

3. DISTANZE DAI CONFINI LATERALI

- Per le U.M.I. in cui è prevista nuova edificazione, si dovrà costruire in aderenza al confine, in modo da preservare la continuità della cortina stradale, salvo diversa indicazione della singola scheda dell'U.M.I. Si deroga alla suddetta prescrizione nel caso di affacci o altre servitù legali acquisite dall'edificio confinante: in tal caso si applicano le disposizioni del codice civile
- Qualsiasi corpo di fabbrica dovrà rispettare l'allineamento della cortina esistente, quindi dovrà essere realizzato lungo il confine stradale. I cortili o giardini saranno interni alla casa (sul retro), salvo situazioni diverse risultanti da stati di fatto o da indicazioni contenute negli elaborati grafici del P.P.
- Gli arretramenti dal filo strada, se non permessi specificatamente nelle schede dell'U.M.I., sono sempre vietati.

4. ALTEZZE

- Per tutte le unità minime di intervento, nei profili regolatori sono indicate graficamente le altezze massime.
Nel caso di sopraelevazione per edifici residenziali, il nuovo volume dovrà avere, di norma, altezza utile interna di mt. 2,70; pertanto, l'altezza massima dell'edificio dovrà essere quella risultante dalla somma delle altezze del piano terra (esistente) più il nuovo piano (max 3 mt.).
- Nel caso in cui il piano terra esistente abbia altezza utile interna inferiore a mt. 2,70, sarà consentito il sollevamento del 1° solaio, fino al raggiungimento della suddetta altezza utile interna necessaria per l'abitabilità.
- Si richiamano le norme relative ai requisiti igienico-sanitari delle abitazioni che devono essere necessariamente applicate nel caso di interventi eccedenti la ristrutturazione di tipo conservativo (RC).

5. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Relativamente alle destinazioni d'uso sono individuate le seguenti categorie funzionali:
 - a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi;
 - b) turistico-ricettiva;
 - c) artigianale;
 - d) direzionale, commerciale.
- Il mutamento della destinazione d'uso, da una categoria funzionale all'altra, è soggetto a permesso di costruire ed è così regolamentato:
 - a) da residenziale è possibile verso tutte le altre categorie;
 - b) da turistico-ricettiva è possibile solo verso il residenziale e la categoria direzionale e commerciale;

- c) da artigianale è possibile verso tutte le altre categorie;
- d) da direzionale e commerciale è possibile verso tutte le altre categorie.
- Rispetto alle categorie generali su elencate nello specifico gli immobili possono avere le seguenti destinazioni:
 - a) abitazioni e servizi connessi;
 - b) locali artigianali di beni e servizi alle famiglie;
 - c) esercizi commerciali al dettaglio e al minuto;
 - d) esercizi pubblici ed attrezzature collettive
 - e) laboratori artigianali e similari compatibili con la residenza
 - f) depositi e magazzini similari, limitatamente ai piani seminterrati e al piano terra
- Il Consiglio Comunale può consentire, con regolare delibera, destinazioni diverse da quelle indicate, purché compatibili con la destinazione residenziale del CS.

ART. 11 Edifici di interesse storico–artistico e elementi di valore identitario

1. All'interno del Centro di antica e prima formazione di Bulzi sono presenti i seguenti beni culturali soggetti alle prescrizioni della parte II^ del D. Lgs. 22.01.2004, n° 42
 - 1) Chiesa parrocchiale di Sebastiano con casa parrocchiale e aree pertinenziali,
 - 2) Chiesa di S. Croce,
 - 3) Funtana Manna e aree pertinenziali.
2. Il PPCS tutela gli elementi tipici dell'architettura locale e tradizionale in quanto costituenti valore identitario della comunità:
 - gronde con tegole rovesce, cornicioni modanati
 - loriga in ferro
 - puddos
 - architravi monolitiche
 - gradini esterni, scalette.
3. Nelle schede e nelle tavole grafiche, sono indicati gli edifici che hanno mantenuto l'originaria impostazione e che presentano tracce dell'assetto storico.

TITOLO III – MODALITÀ ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI

ART. 12 Interventi edilizi – criteri generali

1. Tutti gli interventi dovranno rispettare i caratteri delle costruzioni preesistenti ed essere ispirati al concetto del recupero degli elementi edilizi tradizionali, nel rispetto della organicità della costruzione e del rapporto tra vuoti e pieni, con l'impiego di materiali appartenenti alla tradizione locale.
2. In particolare, a meno che non si documenti esaurientemente il loro stato di fatiscenza irreversibile, dovranno essere conservati gli archi, le volte, le piattabande monolitiche, le gronde a file multiple di tegole rovesce.
3. E' prescritta la sostituzione di elementi di finitura incongrui con altri di forma e materiale più adatto, con riferimento all'abaco dei partiti costruttivi (tav.09) e alla tradizione locale.
4. Nelle pareti esterne le sistemazioni di tubi di scarico, canne di ventilazione, canalizzazioni in genere, indicazioni stradali e turistiche, sostegni e cavi per energia elettrica e arredi telefonici, apparecchi di illuminazione stradale, antenne, devono essere previste e realizzate in modo da rispondere a requisiti d'ordine e di decoro.

ART. 13 Interventi edilizi – Elementi costitutivi degli organismi edilizi – prescrizioni

1. Le seguenti norme rappresentano prescrizioni e divieti da osservare negli interventi ricadenti nell'ambito delimitato per il piano particolareggiato.
Per ogni elemento costitutivo degli organismi edilizi possono essere individuate delle specifiche prescrizioni riportate di seguito, indicate con il simbolo “◆” e individuate con un numero; i

numeri delle prescrizioni sono richiamati nelle schede progetto U.M.I.

Per gli interventi da eseguire in ogni unità minima di intervento, si fa riferimento a quanto nel seguito enunciato.

2. Gli interventi in progetto devono costantemente fare riferimento agli abachi degli elementi costruttivi (tav.09) e delle tipologie (tav.10) allegati al piano.

A. TETTI E TERRAZZE

E' obbligatoria la conservazione e/o realizzazione dei manti di copertura a falda inclinata con tegole del tipo coppo in laterizio ancorché si effettui la demolizione e ricostruzione delle sottostanti strutture portanti. È ammesso l'utilizzo di tegole marsigliesi in laterizio solo ove ne sia documentata l'esistenza nell'edificio originario.

Nel caso di rifacimento del manto di copertura i materiali originari dovranno essere accantonati, accuratamente selezionati e ove possibile riutilizzati per ricostituire il manto utilizzandoli prioritariamente per lo strato esterno

La pendenza delle falde non potrà superare quella delle falde presenti nei fabbricati limitrofi e, comunque, il 30%.

Nelle coperture è ammessa la realizzazione di terrazze con l'interruzione della falda al fine di collocare impianti o serbatoi, non altrimenti collocabili nell'edificio, a condizione che:

1. la dimensione sia limitata allo stretto indispensabile per consentirne la manutenzione
2. vengano studiate soluzioni per la schermatura e la ricomposizione della falda
3. non vengano modificati il cornicione o la gronda dell'edificio

È consentito l'uso di finestre in falda nel limite del 15% della falda interessata.

♦ CONSERVAZIONE DEL MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE (3)

In tutti i casi in cui, per risanamento o ristrutturazione, viene smantellato il manto di copertura, eseguito in tegole coppi sardi, è fatto obbligo del ripristino del manto con il medesimo tipo di tegole; nel caso in cui, nella stessa unità costruttiva il tetto sia realizzato parte in coppi e parte con altro tipo di tegole, nella ricostruzione prevarrà l'obbligo di posa dei coppi per tutta l'unità edilizia.

♦ ESEGUIRE IL MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE (4)

Qualunque sia il manto di copertura esistente, in questi casi è fatto obbligo della ricostruzione del manto di copertura, esclusivamente con tegole coppi o marsigliesi (per esempio per sostituzione lastre ondulate in fibrocemento o colorate).

B. GRONDE

Le gronde, realizzate con cornicioni modanati o con file di tegole rovesce, non potranno essere abolite, ma potrà essere consentita la loro demolizione e ricostruzione, anche a quota differente da quella iniziale, qualora debba essere effettuata la sopraelevazione dell'immobile o la demolizione del tetto, nel rispetto di quanto indicato nelle schede delle singole U.M.I.

♦ CONSERVAZIONE DELLE GRONDE ATTUALI (1)

Nei casi in cui esista il canale di gronda all'interno del filo della muratura di facciata, è prescritto il ripristino delle condizioni iniziali; in tal caso saranno abbandonati i canali esterni, mentre potranno conservarsi all'esterno i discendenti pluviali.

♦ MODIFICHE DI GRONDE IN MURATURA (2)

Nei casi in cui, a seguito di sopraelevazione o ristrutturazione, sia stato smantellato il canale di gronda interno o l'aggetto tradizionale in pietra o abbandonato uno dei "modi" indicati dall'abaco, è prescritto il suo ripristino.

♦ CONSERVARE LE GRONDE CON AGGETTO IN TEGOLE (5)

Nei casi in cui il manto di copertura termini con lo sporto delle tegole, sia esso del tipo con tegole rovesce a nido d'ape o con semplici canali, è fatto obbligo la ricostruzione con identico sistema.

♦ ESEGUIRE LE GRONDE CON AGGETTO IN TEGOLE (6)

Nei casi in cui siano presenti manti di copertura con lo sporto delle tegole, sia esso del tipo con tegole rovesce a nido d'ape o con semplici canali, contemporaneamente a canali di gronda esterni, è fatto obbligo la ricostruzione da eseguire con lo sporto in tegole.

♦ ELIMINARE I CANALI DI GRONDA ESTERNI (16)

Nei casi in cui sia evidente che il canale di gronda esterno è stato eseguito su gronde con aggetto di tegole, e le stesse possano, con semplice asportazione dei canali esterni, essere rievidenziate, è fatto obbligo la eliminazione dei canali esterni, ripristinando le condizioni iniziali.

♦ SOSTITUIRE I CANALI DI GRONDA CON AGGETTO DI TEGOLE (17)

Nei casi in cui sia evidente che il canale di gronda esterno sia una superfetazione di epoca

recente e che lo stesso sia stato eseguito al posto di gronde con aggetto di tegole, è fatto obbligo la eliminazione dei canali esterni e la ricostruzione delle gronde in aggetto di tegole.

♦ **POSSIBILITÀ DI INNALZAMENTO DELLA LINEA DI GRONDA (28)**

Per garantire l'altezza utile interna abitabile di mt. 2,70, viene indicata la possibilità di aumentare l'altezza della linea di gronda.

C. APERTURE ESTERNE

Gli stipiti, gli architravi, le cornici ad arco delle finestre e/o dei portoni realizzati in pietra locale devono essere conservati. Qualora nell'edificio esistente siano presenti aperture esterne con profilo ad arco, si dovrà rispettare il sistema costruttivo realizzato evitando l'aggiunta di piattabande orizzontali e/o la demolizione degli archi.

In ogni progetto dovranno essere chiaramente indicati i tipi di infisso esterno che si intendono realizzare e che dovranno essere, per quanto possibile, di idonea soluzione architettonica e di materiale il più possibile in armonia con l'ambiente circostante.

Le nuove aperture in facciata o quelle modificate a seguito di intervento dovranno avere dimensioni e proporzioni analoghe a quelle degli edifici presenti nel CS aventi caratteristiche tradizionali. In ogni caso dovrà essere rispettata la prevalenza dei pieni sui vuoti tipica dell'edilizia storica come rappresentata nell'abaco delle tipologie edilizie e in quello dei partiti costruttivi cui si dovrà obbligatoriamente fare riferimento per dimensioni, partitura, forma, allineamento e distribuzione delle aperture, avuto riguardo alla corrispondente tipologia dell'immobile oggetto di intervento (OSS.UTP-1)

♦ **DIVIETO DI MODIFICA APERTURE (26)**

Per il miglior rispetto dell'edilizia tradizionale, si impone il divieto di modifica delle aperture (porte e finestre) esistenti, al fine di non variare il fondamentale rapporto tra pieni e vuoti nel volume esistente.

D. INFISSI ESTERNI

Il rinnovo degli infissi esterni è sottoposto alle limitazioni derivanti dal mantenimento dell'omogeneità tecnologica propria della tradizione locale. A tal fine dovranno essere utilizzati materiali e tecniche della tradizione ed elementi propri dell'edilizia locale (ante, scurini, persiane). I portoncini, le cancellate, le inferriate e gli altri elementi di chiusura e apertura di vani, che siano espressione della tradizione locale, sono preferibilmente conservati o restaurati; altrimenti sono realizzati con tecniche e materiali uguali o simili agli originali.

È prescritto il restauro degli infissi originari presenti.

Nelle ristrutturazioni a carattere conservativo e nei restauri è prescritto il rispetto delle dimensioni delle aperture originarie, ancorché sottodimensionate rispetto alle norme igienico-edilizie (sup. finestre minore di 1/8 della superficie del locale).

È vietato l'alluminio anodizzato chiaro o bronzato, ivi comprese le vetrine dei negozi.

È ammesso l'utilizzo dell'acciaio o dell'alluminio elettrocolorato o del PVC, soprattutto per persiane, finestre, porte, vetrine ed opere similari, purché di colore scuro.

Negli interventi sulle facciate dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui tramite sostituzione con infissi tradizionali.

In caso di ristrutturazione dell'immobile o di sostituzione del portoncino di ingresso, gli infissi collocati in arretramento rispetto alla strada dovranno essere posizionati sulla stessa a distanza massima di 30 cm dal filo facciata. (OSS.UTP-3)

La sostituzione della ferramenta degli infissi (cardini, arpioni, squadrette, maniglie, cremonesi, chiavistelli e fermaimposta) dovrà essere effettuata con elementi di forma e lavorazione analoga a quelli tradizionali.

Gli infissi esterni dovranno essere trattati con colorazione esclusivamente opaca, dedotta dai colori originali; in mancanza si dovrà procedere alla scelta tra i tre colori tradizionali: verde, marrone e grigio (vedi tav.9 abaco colori – pag.7).

E' vietato l'uso di doppi infissi collocati sul filo esterno della facciata.

♦ **SOSTITUIRE LA PROTEZIONE DEGLI INFISSI ESTERNI (9)**

Qualora la protezione degli infissi (persiane, portelloni o similari), sia stata, nel tempo, eseguita difformemente dal disegno unitario dell'edificio che comportava l'utilizzo del legno, è fatto obbligo del ripristino con questo materiale o con analogo di medesima validità (alluminio scuro elettrocolorato, PVC scuro o altro ma solo - in questi casi - a seguito di presentazione di campioni e rilascio del relativo benestare da parte dell'U.T.C.).

♦ **RESTAURARE GLI INFISSI ESTERNI (10)**

E' fatto obbligo della conservazione e restauro delle attuali protezioni degli infissi, eventualmente sostituendoli in toto con materiali di identica efficacia (e di identico aspetto

formale) o ripristinandone le parti deteriorate.

♦ **CONSERVARE GLI INFISSI ESTERNI (11)**

E' fatto obbligo della conservazione degli attuali infissi, eventualmente ripristinandone le parti irrimediabilmente deteriorate o sostituendoli in toto.

♦ **SOSTITUIRE O INTEGRARE GLI INFISSI ESTERNI (12)**

Qualora gli infissi esterni, finestre, portefinestre e portoni, siano stati eseguiti difformemente dal disegno unitario dell'edificio, è fatto obbligo del ripristino con materiali più conformi. In particolare, ove presenti avvolgibili in PVC, è possibile montare anche le persiane esterne, meglio se in sostituzione degli avvolgibili stessi.

♦ **CONSERVARE L'ESISTENTE CARATTERISTICA DEGLI INFISSI ESTERNI (24)**

L'intervento è condizionato al restauro conservativo degli infissi esistenti, mettendone in risalto gli elementi che li caratterizzano.

E. TINTEGGIATURE, PITTURE E INTONACI ESTERNI – DISCIPLINA DEL COLORE

Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme armonico lungo tutta l'estensione della facciata e di tutte le fronti esterne dell'edificio.

Le parti in pietra (portali, cornicioni), presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico e/o architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura, intonacatura o rimozione.

Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico devono essere intonacate integralmente.

Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

E' vietato realizzare zoccolature esterne con materiali lapidei estranei alla tradizione edilizia locale (es. fillade) e con "placchette" ad opus incertum, di produzione commerciale.

Sono vietati i rivestimenti esterni in piastrelle di qualunque genere.

Nel rispetto dei valori ambientali del C.S., il proprietario, prima di procedere alle tinteggiature esterne, sottoporrà all'Ufficio Tecnico Comunale i campioni dei materiali che intende usare, con prove del colore in situ.

È fatto obbligo di sostituire le pitture eseguite con materiali moderni spruzzati o plastici (per esempio rivestimenti del tipo graffiato, rullato o spugnato), con pitture per esterni e, in ogni caso, secondo i colori predominanti dell'isolato; è in ogni caso tassativamente vietato l'uso di tinte forti ed è fatto obbligo di sottoporre le campionature per la approvazione dell'ufficio tecnico comunale.

♦ **SOSTITUIRE I COLORI DELLA FACCIATA (18)**

È fatto obbligo di sostituire i colori della facciata, con altri che, eliminando le tinte forti, siano nella gamma dei colori delle terre; in ogni caso proponendo campionature per il rilascio di preventivo benestare da parte dell'ufficio tecnico comunale.

♦ **CONSERVARE I COLORI DELLA FACCIATA (19)**

Negli interventi che interessano ristrutturazioni o sopraelevazioni, è fatto obbligo di conservare i colori della facciata, eliminando le tinte forti, ed in ogni caso proponendo campionature per la approvazione dell'ufficio tecnico comunale.

♦ **ESEGUIRE TINTEGGIATURA CON COLORI DELLA GAMMA DELLE TERRE (20)**

Nelle ristrutturazioni è fatto obbligo di eseguire i colori della facciata, usando la gamma dei colori delle terre ed eliminando tassativamente le tinte forti; in ogni caso proponendo campionature per la approvazione dell'ufficio tecnico comunale.

♦ **SOSTITUIRE IL RIVESTIMENTO DELLA FACCIATA (21)**

Negli interventi che interessano ristrutturazioni o sopraelevazioni, è fatto obbligo di sostituire le pitture eseguite con materiali moderni spruzzati o plastici (per esempio: rivestimenti del tipo graffiato, rullato), con pitture per esterni che garantiscano effetti cromatici nella gamma dei colori delle terre, ed, in ogni caso, secondo i colori predominanti dell'isolato; è in ogni caso tassativamente vietato l'uso di tinte forti ed è fatto obbligo di sottoporre le campionature per la approvazione dell'ufficio tecnico comunale.

F. CONDUTTURE AEREE

Le condutture aeree di qualsiasi specie ed i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo all'impatto visivo, in modo da non deturpare le facciate degli edifici.

In caso di rifacimento di linee aeree, l'A.C. può imporre l'interramento dei cavi all'ente gestore

del servizio (ENEL, TELECOM), in considerazione della esistenza di un bene paesaggistico (centro di antica e prima formazione).

G. IMPIANTI TECNOLOGICI (SERBATOI D'ACQUA, IMPIANTI CONDIZIONAMENTO)

E' ammesso l'adeguamento e l'inserimento di impianti tecnologici purché non alterino la struttura statica degli edifici e l'immagine complessiva dell'ambito architettonico e storico di riferimento.

Le unità esterne degli impianti dovranno essere collocate nei cortili o nel volume del sottotetto. In caso di impossibilità è ammessa la collocazione in nicchia ricavata nella facciata e schermata da sportello metallico verniciato col medesimo colore della stessa.

E' vietato sistemare serbatoi d'acqua o simili sui tetti o sui terrazzi e, comunque, in parti esterne ai fabbricati, visibili dalle pubbliche vie.

Nicchie esterne contatori acqua

Le nicchie dei contatori delle utenze idriche, d'intesa con l'ente gestore il servizio, dovranno essere preferibilmente trasferite da parete a pavimento.

Sportelli contatori ENEL (ed in futuro GAS)

Gli sportelli dei contatori dovranno essere tinteggiati come la facciata.

Pompe di calore, split e apparecchiature per la climatizzazione

La installazione di pompe di calore, mobiletti split e impianti simili per la climatizzazione degli ambienti dovrà rispettare le seguenti regole:

- è vietata la installazione esterna su facciate visibili dalle pubbliche vie, a meno che l'impianto non venga opportunamente schermato o presenti - comunque - un posizionamento coerente con i motivi architettonici delle facciate, in questo caso è necessario il titolo abilitativo comunale;
- sono vietati i cavi elettrici correnti a vista su facciate visibili dalle pubbliche vie;
- gli scarichi dell'acqua di condensa non dovranno essere visibili dalle pubbliche vie e dovranno essere convogliati nelle reti di raccolta delle acque, con divieto di gocciolamento sui pubblici spazi;
- è suggerita la installazione di apparecchiature senza unità esterne.

♦ MODIFICA POSIZIONE CONDIZIONATORI, ANTENNE PARABOLICHE, CALDAIE (30)

Obbligo di spostare in posizione meno visibile i condizionatori esterni, le antenne paraboliche, le caldaie a gas e/o altri elementi tecnologici che rappresentino dei detrattori visivi.

H. ANTENNE

La installazione di antenne televisive tradizionali dovrà rispettare le seguenti regole:

- per ogni edificio non potrà essere installata più di una antenna;
- sono tassativamente vietate le installazioni su facciate e terrazzi visibili dall'esterno;
- sono vietati i cavi esterni correnti a vista su facciate visibili dalle vie.

La installazione di antenne televisive paraboliche, condizionatori esterni ed apparecchiature simili è soggetta – comunque – ad autorizzazione, se visibile dalla pubblica via.

Le antenne paraboliche dovranno essere posizionate in modo da essere il meno visibili possibile dalle aree pubbliche (strade, piazze).

Le parabole devono presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura, della facciata o dell'ambiente, a seconda del posizionamento, oppure essere in materiale trasparente.

La distribuzione alle singole unità interne degli edifici dovrà avvenire attraverso canalizzazioni interne.

Per quanto riguarda le antenne per telefonia cellulare e per radiotelecomunicazioni e stazioni radio base (SRB), si richiamano i disposti del D.M. n° 381/1998, delle leggi n° 36/2001 e n° 221/2012 ed i successivi decreti applicativi (D.M. 02.12.2014, D.P.C.M. 08.07.2003).

Nell'area perimetrata dal P.P. è esclusa la installazione di impianti di qualsiasi tipo relativi a telefonia cellulare o radiotelecomunicazioni.

I. EDILIZIA SOSTENIBILE

Gli interventi nel CS devono ispirarsi a criteri di sostenibilità e basso impatto ambientale. Per quanto riguarda la riduzione del fabbisogno energetico, la produzione di corrente elettrica da fonte solare (fotovoltaico), il contenimento dei consumi idrici e la impermeabilizzazione dei suoli si rimanda all'APPENDICE 6 – LINEE GUIDA PER LA BIOARCHITETTURA E L'EDILIZIA SOSTENIBILE

J. AGGETTI

Non sono consentiti balconi in aggetto sulla strada a quota inferiore a mt. 3,50, salvo sia dimostrato che gli stessi non interferiscono con la circolazione.

K. SISTEMI DI OSCURAMENTO ESTERNI

Sono vietati porte, gelosie, persiane e sportelli sporgenti oltre 30 cm dal filo della facciata e che si aprono verso lo spazio pubblico ad altezze inferiori ai mt. 3.00, salvo deroghe per limitati casi particolari riguardanti edifici ove siano già presenti tali elementi.

L. LOGGE, VERANDE, ALTANE, STENDITOI IN COPERTURA E ELEMENTI SIMILARI

È ammessa la chiusura con idoneo materiale trasparente di logge e verande esistenti.

♦ MODIFICA VERANDE ESISTENTI (23)

Nelle ristrutturazioni è fatto obbligo di modificare le verande esistenti con soluzioni che garantiscano la continuità del filo delle facciate anche a livello di parapetto e adottando soluzioni più vicine alle tradizioni locali.

M. ARCHI E VOLTE

Le volte e gli archi esistenti devono essere conservati integralmente in tutte le loro caratteristiche, nel caso di criticità statiche si provvederà ad eliminarne le cause con opportune tecniche di consolidamento.

N. STRUTTURE ORIZZONTALI

Le strutture orizzontali originali (solai in legno, volte) devono essere mantenute nelle loro caratteristiche costruttive, fatti salvi gli adeguamenti necessari per garantire l'impermeabilizzazione e la coibentazione, con esclusione della modifica delle quote d'imposta, di gronda, di colmo e delle pendenze. Qualora si renda necessario il rifacimento di singoli elementi questo è effettuato coerentemente con la struttura architettonica esistente e con il tessuto insediativo, privilegiando l'uso di tecniche locali.

O. INTERVENTI SULLE STRUTTURE VERTICALI (MURI DI FACCIATA, MURI MAESTRI, ECC.)

Nel caso di interventi di consolidamento statico, non diversamente realizzabili, è ammesso l'inserimento di strutture in cemento armato o in acciaio, che, normalmente, non dovranno essere visibili dall'esterno. Così pure, nel caso si renda necessaria la formazione di cordoli di coronamento in c.a.; essi, ove possibile, dovranno essere realizzati all'interno del muro di facciata, lasciando verso l'esterno un ricorso o filare della muratura antica esistente che funzionerà da cassaforma per il getto.

P. SCALE

Le scale antiche dovranno essere semplicemente restaurate negli elementi deteriorati; esse dovranno conservare l'andamento, la pendenza, le caratteristiche delle rampe, il numero dei gradini e dei pianerottoli.

Q. BALCONI

Per i balconi tradizionali antichi è ammessa la sola manutenzione ed il restauro ai fini della conservazione del bene architettonico.

♦ RISTRUTTURARE RIDUCENDO LE DIMENSIONI DEL BALCONE (13)

L'intervento è condizionato alla riduzione delle dimensioni (in lunghezza) del balcone o dei balconi.

♦ RESTAURARE IL BALCONE (14)

L'intervento è condizionato al restauro dell'esistente balcone, mettendone in evidenza gli elementi che lo caratterizzano, quali parapetti in ferro battuto, aggetti di sostegno.

R. ELEMENTI IDENTITARI

Vanno salvaguardati gli aspetti iconografici del centro storico quali: i percorsi, pavimentazioni antiche in strade e cortili, portoni, inferriate, fumaioli, cancelli, recinzioni, insegne, capitelli, roste, lunette, murales, decorazioni, pozzi, giardini e quant'altro collabori a determinare l'immagine storica del centro urbano.

E' sempre prescritto il mantenimento degli elementi architettonici originari (portali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni), delle opere di finitura (cornici delle porte, delle finestre, dei balconi e delle loro mensole, infissi e ringhiere, gradini esterni di accesso).

In particolare, è sempre prescritto il recupero e il mantenimento di componenti quali:

- panche;
- stenditoi in ferro battuto (puddos);
- anelli in ferro battuto e in pietra (lorigas);
- elementi di sostegno dei balconi (ispassizos), quali mensole e ringhiere in ferro battuto (mensolas e barandiglias);
- sopraluce di porte e portali con profili ad arco e rettangolare (roste), in ferro battuto (ferradas); o in alternativa inglobato nella parte superiore dell'infisso con inserti in ferro battuto o solo vetro;
- inferriate in ferro battuto (ferradas) delle finestre;
- soglie e gradini (pezzas o iscalinos) o pedras de setzere a caddu;
- davanzali finestre di ardesia o pietra massello;
- serramenti quali porte, finestre, sportelloni (ventanas), porte con spioncino (isperiglias) ecc in legno naturale o colorato o altri materiali;
- paracarri di forma troncoconica nelle soluzioni d'angolo;
- comignoli e canne fumarie (a sezione triangolare) in pietra cantone col sistema delle tegole tradizionali a forbice; forni (furros), pozzi (puttos);
- selciati (s'impedradu) o altre pavimentazioni;
- cornici modanate con canale di gronda esterno o interno;
- cornici con diversi ordini di coppi rovesci aggettanti disposti secondo il sistema tradizionale su linee successive;
- cornici sottogronda realizzate in pietra;
- cornici di contorno delle aperture esterne (porte, finestre) realizzate in pietra locale.

♦ **CONSERVARE IL SOPRALUCE IN FERRO LAVORATO O LE RINGHIERE (22)**

L'intervento è condizionato al restauro conservativo dell'esistente sopraluce in ferro lavorato e/o le inferriate alle finestre esistenti.

♦ **UTILIZZO DI ELEMENTI DELL'ABACO (27)**

Negli interventi si dovranno adottare gli elementi di edilizia tradizionale locale presenti nell'abaco, secondo specifiche indicazioni riportate nelle singole schede.

S. FOCOLAI, FORNI E CAMINI, CONDOTTI DI CALORE E CANNE FUMARIE

Le canne fumarie devono essere opportunamente dimensionate in funzione dell'altezza della costruzione, realizzate con idonea soluzione estetica e conformemente alle vigenti norme tecniche e alla tradizione edilizia locale.

Non sono, pertanto, ammesse nuove canne fumarie esterne sul prospetto strada. Le canne fumarie esistenti dovranno essere rivestite e, ove possibile, conglobate nei volumi edilizi già realizzate.

I terminali dovranno essere in laterizio o cemento pressato, con esclusione di elementi in lamiera e, preferibilmente, realizzati in modo tradizionale con il sistema delle 2 tegole a forbice o con tipologia simile a quella esistente nell'edificio storico.

♦ **RIVESTIMENTO CANNE FUMARIE (29)**

E' prevista la possibilità di rivestire le canne fumarie per una migliore soluzione formale ed energetica.

T. PROSPETTI, FACCIATE E SUPERFICI ESTERNE

La conservazione e il restauro delle facciate e delle superfici esterne sono attuati sulla base della valutazione analitica delle tecniche tradizionali, dei materiali e delle successive trasformazioni. Il ripristino generalizzato dell'intonaco su superfici in pietra, al presente a vista, è consentito solo se rispondente ad esigenze di un corretto e rigoroso restauro. La rimozione dell'intonaco originario è di norma vietata.

U. MURATURE

La conservazione, il consolidamento, il ripristino e la ricostruzione delle murature, sono attuati con l'impiego di tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali.

♦ **CONSERVARE GLI ELEMENTI IN MURATURA A VISTA (7)**

Gli elementi esistenti di muratura a vista, generalmente utilizzati per fregio delle cornici di portoni e finestre o per evidenziare fasce marcapiano, vanno conservati oppure rifatti con disegno e dimensioni identiche ai precedenti, qualora si dimostri la impossibilità della conservazione delle membrature originarie.

♦ **EVIDENZIARE GLI ELEMENTI CON MURATURA A VISTA (8)**

Gli elementi esistenti di muratura a vista, generalmente utilizzati per fregio delle cornici di

portoni e finestre o per evidenziare fasce marcapiano e di coronamento dei tetti, vanno conservati ed evidenziati, eventualmente rifacendo quelle parti non recuperabili; il tutto con disegno e dimensioni identiche a quanto esistente.

V. MURETTI DI RECINZIONE E DI CONTENIMENTO

I muretti a secco, così come i gradini esterni esistenti, devono essere mantenuti, restaurati e ripristinati, nella loro estensione e consistenza con materiali locali.

W. MANUFATTI PRECARI E AMOVIBILI NEI GIARDINI (TETTOIE)

Le tettoie, i manufatti precari e amovibili e le opere simili adibite al servizio dei giardini privati, realizzate in legno o in strutture prefabbricate amovibili, di superficie coperta non superiore a 12 mq., possono essere autorizzate senza computo di volumetria o di sup. coperta, in ragione di 1 per ogni U.M.I.

Rientrano nella fattispecie delle opere consentite al punto precedente solo quei manufatti ricadenti nel concetto di "*manufatti precari e amovibili*" così come definiti dalla giurisprudenza costante e dominante:

- strutture che, per la loro oggettiva funzione, recano in sé visibili i caratteri di una durata limitata in un ragionevole lasso temporale;
- estrinseca funzione parametrabile ad una esigenza limitata nel tempo;
- uso specifico e temporalmente limitato del bene;
- struttura rimovibile per smontaggio e non per demolizione.

X. SOTTOTETTI

La realizzazione di sottotetti abitabili è consentita nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle schede delle U.M.I.

Negli interventi di ristrutturazione si possono applicare le norme sovraordinate regionali.

Y. SUPERFETAZIONI

Con il termine di superfetazione si intende ogni parte di un edificio che risulti costruita in aggiunta all'organismo originario alterandone l'assetto formale e con caratteristiche tali da compromettere l'originaria tipologia o diminuire la qualità architettonica dell'edificio stesso, anche in riferimento al contesto circostante.

Si può estendere questa definizione anche alle costruzioni incongrue estranee all'insediamento storico il cui carattere compromette la qualità del paesaggio urbano.

Nelle schede delle unità edilizie è prevista la possibilità di rimuovere le superfetazioni intendendo con tale termine sia le superfetazioni puntuali di parti strutturali e/o funzionali connesse all'edificio, sia quelle dovute ad impianti sia quelle disgiunte dagli edifici stessi (es. nel cortile).

Nel caso di crolli, parziali o totali, dovuti ad eventi eccezionali e non intenzionali, può essere consentita la ricostruzione di quanto preesistente, ad esclusione delle superfetazioni, nei limiti del volume e della superficie utile preesistente.

Z. AUTORIMESSE E MAGAZZINI

Il PPCS promuove l'eliminazione delle autorimesse presenti nel CS caratterizzate da bassa qualità edilizia anche al fine di favorire la pedonalizzazione del centro.

Al fine di operare la riqualificazione del tessuto per gli edifici incongrui e degradati adibiti a autorimessa o magazzino è prevista la possibilità di riconversione all'uso residenziale attraverso una concessione di volumetria aggiuntiva, la cui entità è precisata nelle singole schede U.M.I. (OSS.UTP-2)

♦ RIVESTIMENTO IN LEGNO O SOSTITUZIONE INFISSE GARAGE / MAGAZZINO (25)

Nei numerosi casi di presenza di infisso metallico per la chiusura dei posti macchina, si consiglia il rivestimento con elementi lignei o la sostituzione con altro infisso non metallico.

AA.AREE PRIVATE SCOPERTE

Il PPCS incentiva la riqualificazione dei cortili e dei giardini del CS per aumentare la qualità ambientale del contesto. A tal fine è fatto obbligo ai proprietari, in caso di intervento superiore alla ristrutturazione di tipo conservativo (RC), di sistemare i giardini con l'utilizzo delle specie vegetali tipiche del luogo (agrumi, fico d'india, ulivo) e il rifacimento o il rivestimento dei muri dei cortili con pietra utilizzando tecniche di posa e materiali dei muretti a secco che caratterizzano lo spazio rurale: segni che distinguono la peculiarità del centro, ne richiamano le

origini e sostituiscono gli interventi recenti, spesso realizzati con blocchetti di calcestruzzo non intonacati, che costituiscono elementi di degrado dello spazio urbano.

ART. 14 Opere incongrue

1. Per opere incongrue (ai sensi dell'art. 111 delle N.T.A. del P.P.R. 2006) si intendono manufatti, edifici e opere materiali, di valore estetico nullo o negativo o in disarmonia con il contesto, che causano la perdita di identità del luogo.
2. Tali edifici o parti di edifici sono stati individuati nelle singole schede e per essi sono state indicate particolari modalità di intervento.
3. Il PPCS promuove la riqualificazione del CS attraverso interventi di sostituzione degli edifici incongrui e rimodulazione e costruzione degli spazi degradati. I nuovi interventi devono seguire i seguenti criteri e principi:
 - In caso di ristrutturazione eliminare rientranze, pilastri, archi, terrazzi, scale esterne
 - I volumi dovranno essere semplici secondo gli schemi tipologici diffusi nel CS
 - Le facciate dovranno attestarsi a filo strada e in continuità e aderenza con quelle degli edifici adiacenti
 - Potrà essere utilizzato sia il linguaggio tipico dell'edilizia tradizionale, sia un linguaggio contemporaneo e lineare, che rielabori gli elementi tipici nel rispetto del contesto.

APPENDICE 1 – SIMBOLOGIA ADOTTATA

A.C.	AMMINISTRAZIONE COMUNALE
C.S.	CENTRO STORICO
D.A.	DECRETO ASSESSORIALE
D.M.	DECRETO MINISTERIALE
G.R.	GIUNTA REGIONALE
L.R.	LEGGE REGIONALE
N.T.A.	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
P.P.	PIANO PARTICOLAREGGIATO
P.P.R.	PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
P.U.C.	PIANO URBANISTICO COMUNALE
R.E.	REGOLAMENTO EDILIZIO
U.M.I.	UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO
U.T.C.	UFFICIO TECNICO COMUNALE

APPENDICE 2 – ELENCO ELABORATI PPCS (in grassetto gli elaborati contenenti prescrizioni)

NUMERO	TITOLO	SCALA	REVISIONE
ALL.A	Relazione generale		11/2017
ALL.AA	Rapporto ambientale preliminare		
ALL.AB	Relazione paesaggistica		06/2017
ALL.B	Relazione geotecnica		
ALL.C	Analisi conoscitiva		
ALL.D	Relazione sulla coerenza agli artt. 52 e 53 NTA PPR 2006		11/2017
ALL.E	Norme tecniche di attuazione		11/2017
ALL.F	Vedute tridimensionali dei comparti		
ALL.G	Computo superfici e volumi		11/2017
ALL.H1	Schede unità immobiliari: isolati da A a G		11/2017
ALL.H2	Schede unità immobiliari: isolati da H a U		11/2017
ALL.L	Piano della mobilità e dei parcheggi		
ALL.M	Relazione sulle osservazioni		11/2017
TAV.1	Inquadramento area vasta	1.50 000	
TAV.2	Mappe tematiche di area vasta	1.100 000	
TAV.3	Inquadramento centro storico in ambito urbano	1:1 000	
TAV.3a	Rapporto tra paesaggio urbano e territorio aperto	1:1 000	
TAV.4	Stralcio P.U.C. vigente	1:1 000	
TAV.5	Stralcio PPR vigente	1:20 000	
TAV.6	Planimetrie storiche	VARIE	
TAV.7	Planimetria catastale attuale	1:1 000	
TAV.8	Planimetria unità edilizie	1:500	06/2017
TAV.8a	Carta dei tetti	1:500	06/2017
TAV.8b	Planimetria numero dei piani	1:500	06/2017
TAV.8c	Planimetria destinazione uso piano terra	1:500	06/2017
TAV.8d	Planimetria beni paesaggistici e beni identitari	1:500	06/2017
TAV.8e	Planimetria assi, poli urbani, margini	1:500	
TAV.8f	Planimetria spazi pubblici	1:500	06/2017
TAV.8g	Planimetria patrimonio edilizio esistente	1:1 000	
TAV.8h	Planimetria stato di conservazione edifici: originalità	1:500	11/2017
TAV.8i	Planimetria con modalità di attuazione	1:500	11/2017
TAV.8l	Carta delle mutazioni del tessuto urbano	1:1 000	
TAV.8m	Planimetria con aree a rischio frana ...	1:2 000	
TAV.8n	Planimetria delle pavimentazioni	1:500	06/2017
TAV.8o	Planimetria analisi tipologica edifici	1:500	06/2017
TAV.8p	Planimetria classi di trasformabilità	1:500	11/2017
TAV.9	Abaco partiti costruttivi	VARIE	11/2017
TAV.10	Tipologie edilizie		
TAV.11	Abaco arredo urbano esistente		
TAV.12a	Profili regolatori vie: isolati A-B	1:200	11/2017
TAV.12b	Profili regolatori vie: isolati C-E	1:200	11/2017
TAV.12c	Profili regolatori vie: isolati F-H	1:200	11/2017
TAV.12d	Profili regolatori vie: isolati I-M	1:200	11/2017
TAV.12e	Profili regolatori vie: isolati N-O	1:200	11/2017
TAV.12f	Profili regolatori vie: isolati P-S	1:200	11/2017
TAV.12g	Profili regolatori vie: isolati T-U	1:200	11/2017
TAV.13	Sistemazioni esterne eseguite negli ultimi anni	1:1 000	
TAV.14	Analisi struttura spazi di relazione	1:500	
TAV.15	Indirizzi per la sistemazione spazi di relazione	VARIE	
TAV.16	LAB.net Anglona: Planimetria analisi unità urbanistiche	1:1000	
TAV.17	LAB.net Anglona: Crescita urbana – Tav. 5	VARIE	
TAV.18	Planimetria delle priorità degli ambiti puntuali di tutela	1:500	11/2017
TAV.19	Arredo spazi di relazione		05/2017

APPENDICE 3 – TABELLA PRESCRIZIONI E DIVIETI INDICATI NELLE SCHEDE

(in ciano le prescrizioni non utilizzate nelle schede)

CONSERVAZIONE DELLE GRONDE ATTUALI (1)

MODIFICA DI GRONDE IN MURATURA (2)

CONSERVAZIONE DEL MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE (3)

ESEGUIRE IL MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE (4)

CONSERVARE LE GRONDE CON AGGETTO IN TEGOLE (5)

ESEGUIRE LE GRONDE CON TIPOLOGIA TRADIZIONALE (6)

CONSERVARE GLI ELEMENTI IN MURATURA A VISTA (7)

EVIDENZIARE GLI ELEMENTI CON MURATURA A VISTA (8)

SOSTITUIRE LA PROTEZIONE DEGLI INFISSI ESTERNI (9)

RESTAURARE INFISSI ESTERNI (10)

CONSERVARE LA PROTEZIONE ATTUALE DEGLI INFISSI ESTERNI (11)

SOSTITUIRE O INTEGRARE GLI INFISSI ESTERNI (12)

RISTRUTTURAZIONE RIDUCENDO LE DIMENSIONI DEL BALCONE (13)

RESTAURARE IL BALCONE (14)

OMISSIS (15)

ELIMINARE I CANALI DI GRONDA ESTERNI (16)

SOSTITUIRE I CANALI DI GRONDA CON AGGETTO DI TEGOLE (17)

SOSTITUIRE I COLORI DELLA FACCIATA (18)

CONSERVARE I COLORI DELLA FACCIATA (19)

ESEGUIRE TINTEGGIATURA CON COLORI DELLA GAMMA DELLE TERRE (20)

SOSTITUIRE IL RIVESTIMENTO DELLA FACCIATA (21)

CONSERVARE IL SOPRALUCE IN FERRO LAVORATO (22)

MODIFICA VERANDE ESISTENTI (23)

CONSERVARE L'ESISTENTE CARATTERISTICA DEGLI INFISSI ESTERNI (24)

RIVESTIMENTO IN LEGNO O SOSTITUZIONE INFISSO GARAGE / MAGAZZINO (25)

DIVIETO MODIFICA APERTURE (26)

UTILIZZO DI ELEMENTI DELL'ABACO (27)

POSSIBILITA' DI INNALZAMENTO LINEA GRONDA (28)

RIVESTIMENTO CANNE FUMARIE (29)

MODIFICA POSIZIONE CONDIZIONATORI, ANTENNE PARABOLICHE, CALDAIE (30)

APPENDICE 4 – TIPOLOGIE EDILIZIE

CODICE	DESCRIZIONE
A1	Casa monocellula / bicellula
A2	Casa bassa tricellula
A3	Casa bassa con tetto a capanna e colmo in facciata
A4	Casa alta a 2 piani – monocellula in verticale
A5	Casa alta a 2 piani – bicellula in verticale
A6	Casa alta a 2 piani – tricellula in verticale
A7	Casa bassa quadricellula
A8	Palazzetto
A9	Casa di recente costruzione a blocco
A10	Casa isolata di recente costruzione
A11	Magazzino – garage – doppio garage
A12	Rudere

APPENDICE 5 – ELABORATI DA PRESENTARE A CORREDO DELL'ISTANZA

1. Stralcio del PPCS:
 - A. Planimetria con le modalità d'intervento
 - B. Profili regolatori di riferimento
 - C. Scheda della unità edilizia (U.M.I.) relativa all'immobile
2. Rilievo e documentazione fotografica a colori riproducente tutti i prospetti visibili dell'edificio e, comunque, appropriata all'entità dell'intervento, estesa anche all'interno, se presenti archi o volte o solai lignei e/o elementi architettonici significativi (quali camini, forni, scale, "*loriga*", "*puddos*", panche esterne, fumaiole esterni, roste, inferriate, architravi, gradini esterni, cornici, portoni lignei, stipiti, architravi e archi della porta d'ingresso, date e scritte scolpite, elementi identitari, nicchie votive, paracarri, lapidi, murales);
3. Stato di fatto in scala adeguata (di norma 1:50) con piante, prospetti, sezioni; dovranno essere indicati i corpi aggiunti in epoche successive all'organismo architettonico originale (superfetazioni), le superfici coperte e scoperte, le costruzioni anche precarie esistenti, gli elementi in pietra presenti (es.: architravi monolitiche, cornicioni a conci in pietra);
4. Progetto d'intervento redatto in scala adeguata (non superiore a 1:50 per le piante ed i prospetti) contenente:
 - A. Le caratteristiche ed i colori dei materiali di finitura (infissi esterni, zoccolatura, intonaco, tinteggiature, tipo di gronda, copertura, tegole, cornici, apparecchiature esterne che si intendono installare quali antenne, parabole, condizionatori, pompe di calore, "split", caldaie a gas esterne, elementi per l'impiantistica solare e/o fotovoltaica);
 - B. Relazione sintetica contenente indicazioni circa la o le destinazioni d'uso precedenti l'intervento e quella che si vuole attuare, l'eventuale stato di degrado delle strutture ed ogni altra notizia avente rilevanza per l'esame del progetto, nonché la coerenza tra quanto indicato nella scheda progetto del P.P. ed il progetto presentato. Dovrà essere indicato l'eventuale utilizzo di pietra locale e dei sistemi di efficientamento energetico. Nell'ambito dell'unità minima di intervento, nel caso di preesistenze di importante valore ambientale, al progetto deve essere allegata, quale "parte integrante" una adeguata relazione – documentazione illustrante analiticamente i caratteri storico-architettonici e costruttivi dei volumi presenti.
 - C. Relazione indicativa sul rispetto delle norme relative ai materiali provenienti da demolizioni e alle "terre e rocce da scavo" ai sensi delle norme vigenti e relativo Piano di utilizzo, se necessario;
 - D. Documentazione sul risparmio energetico, in base alle disposizioni di legge esistenti al momento della richiesta;
 - E. Eventuale documentazione relativa all'impatto acustico, in conformità con il piano di classificazione acustica comunale, per interventi diversi da quelli residenziali o connessi alle residenze;
 - F. Supporto informatico di quanto presentato in modalità cartacea.
 - G. Per gli edifici ricadenti nel CAPF, relazione paesaggistica redatta secondo i contenuti del DPCM 12.12.2005 cui si rimanda.
 - H. Eventuali simulazioni fotografiche con rendering dell'opera accompagnate, se necessario, da una rappresentazione grafica riportante le zone di influenza visuale (ZVI).

APPENDICE 6 – LINEE GUIDA PER LA BIOARCHITETTURA E L'EDILIZIA SOSTENIBILE

CRITERI GUIDA PER LA BIOEDILIZIA ED IL RISPARMIO ENERGETICO

Il P.P. incentiva la gestione energetica sostenibile delle abitazioni per un miglioramento dell'efficienza energetica dei fabbricati, sia per contenere il consumo di energia sia per l'utilizzo di materiali e di tecniche a favore della sostenibilità ambientale.

In particolare, i principi generali da tenere presenti sono:

- Ottimizzare l'isolamento termico dell'involucro (e quindi privilegio per l'uso di muri di forte spessore anche in pietra locale), agevolati dalle norme sugli extraspessori;
- Esecuzione accurata della progettazione e della esecuzione degli interventi, avuto riguardo alle caratteristiche di ermeticità ed alla prevenzione dei ponti termici;
- Divieto di utilizzo di materiali isolanti termici sintetici o con fibre nocive.

I sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati negli edifici, quali

a – pareti ad accumulo

b – muri collettori e captatori in copertura

c – pannelli solari e fotovoltaici

sono considerati volumi tecnici e non sono computabili ai fini volumetrici.

Gli elementi tecnologici dei sistemi di cui al comma precedente devono inserirsi armoniosamente nel disegno architettonico dell'edificio. Non sono ammessi bollitori orizzontali esterni di qualsiasi capacità, visibili dalla pubblica via.

Al fine di limitare le emissioni di anidride carbonica e di altre sostanze inquinanti, oltre che di ridurre i consumi di energia per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la loro destinazione d'uso, e per gli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, ai fini del soddisfacimento del fabbisogno energetico per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, è verificata in via prioritaria l'opportunità di ricorso a fonti di energia rinnovabile o assimilata, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica o relativi al ciclo di vita degli impianti.

Per i nuovi edifici ad uso residenziale, terziario, commerciale e ad uso collettivo, nella progettazione del sistema di produzione dell'acqua calda ad uso sanitario è privilegiata l'installazione di impianti solari termici, compatibilmente con le esigenze di tutela paesaggistica.

Il comune di Bulzi, in base al D.P.R. 26.08.1993, n° 412, ricade in zona climatica C con 1205 gradi-giorno (altitudine mt 200).

RIDUZIONE FABBISOGNO ENERGETICO

Sono escluse dall'applicazione di particolari obblighi di efficientamento energetico le seguenti categorie di edifici:

- A. Gli edifici soggetti a tutela monumentale ai sensi del D.Lgs.42/2004 nonché gli edifici inseriti nel mosaico repertorio dei beni culturali RAS, qualora l'osservanza della normativa implichi un'alterazione inaccettabile della loro natura in termini architettonici o storico-artistici;
- B. Gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- C. I fabbricati produttivi non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo;
- D. I fabbricati indipendenti anche residenziali con una superficie utile calpestabile totale inferiore a 50 metri quadrati.

I lavori di riduzione del fabbisogno energetico per la climatizzazione ed il riscaldamento riguardano:

- Il miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni – pavimenti – finestre, porte);
- La sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale;
- Il miglioramento energetico degli edifici.

PRODUZIONE ENERGETICA DA FONTE SOLARE

L'installazione di impianti fotovoltaici e/o impianti solari termici per uso domestico è assimilabile alla manutenzione straordinaria, ma all'interno del CAPF, devono essere rispettati i seguenti criteri e prescrizioni:

- A. Gli impianti tecnologici e di produzione di energia da fonte solare devono essere installati senza che ci sia una diminuzione della qualità complessiva dell'edificio e dei luoghi, garantendo una idonea capacità di assorbimento visuale dell'impianto, anche con opere di mitigazione dell'impatto o di compensazione
- B. Devono essere adottati pannelli e sistemi a totale integrazione architettonica (ad esempio tegole fotovoltaiche aventi dimensioni analoghe ai coppi in laterizio usati oppure specchiature di porte, finestre o vetrine). L'integrazione architettonica del fotovoltaico è da considerarsi tale se, a seguito di una eventuale rimozione dei moduli fotovoltaici, viene compromessa la funzionalità dell'involucro edilizio, rendendo la costruzione non più idonea all'uso
- C. Devono essere adottati pannelli aventi caratteristiche cromatiche e configurazioni planimetriche coerenti con la giacitura delle falde. I pannelli devono essere installati secondo schemi rettangolari, orientati parallelamente alla gronda o al colmo e collocati a distanza minima di 50 cm dai bordi del tetto
- D. Devono essere preferiti i pannelli dotati di superfici scure e antiriflettenti
- E. La superficie dei pannelli non dovrà occupare più del 40% della superficie della falda per le coperture che misurano più di 70 mq e non più del 50% per le coperture che misurano meno di 70 mq (misurati secondo lo sviluppo reale della/delle falde)

CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici con superficie coperta maggiore di 150 mq, si obbliga, fatte salve necessità specifiche o giustificazioni di impossibilità, all'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).

Le coperture dei tetti (per gli edifici con sup. coperta maggiore di 150 mq) debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e gli altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde e/o a cortile superiore a 50 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie lorda complessiva degli stessi.

La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

NORME SULLA PERMEABILITÀ DEI SUOLI

Spazi permeabili – Indice di permeabilità (IP)

L'indice di permeabilità (IP) è il rapporto tra superficie permeabile e superficie fondiaria. Fatto salvo quanto diversamente indicato nella singola scheda dell'U.M.I., la superficie fondiaria, pertinente all'intervento, deve essere lasciata a verde totalmente permeabile per almeno il 50% della superficie scoperta esistente o stabilita dal P.P.

Le possibili alternative al terreno totalmente permeabile sono quelle riportate nella successiva tabella, con le percentuali di incremento da utilizzare:

Pavimentazioni forate o alveolate, ghiaia, ecc. comunque fornite di drenaggi	+ 20%
Solaio con soprastante terreno drenante o equivalente soluzione di coperture a verde estensivo (verde pensile)	+ 40%
Solaio con soprastanti 40-80 cm di terreno drenante (copertura arbustiva):	+ 60%
Solaio con soprastanti oltre 80 cm. di terreno drenante (copertura arborea):	+ 80%

Tabella: Coefficienti moltiplicativi per la permeabilità a seconda dei diversi materiali

EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

Si richiamano le disposizioni in materia contenute nelle leggi e/o nei decreti nazionali o regionali.

Il P.P., nel rispetto degli indirizzi contenuti nella legge 14.01.2013, n° 10: Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani” e dal D.P.R. 02.04.2009, n° 59, prevede la possibilità di realizzazione di coperture con verde pensile ed il rinverdimento delle pareti degli edifici sia con il rinverdimento verticale che tramite verde pensile verticale.

APPENDICE 7 – LINEE GUIDA PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI E DI RELAZIONE

RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI – CRITERI GENERALI

Le linee guida per gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici, prevedono che le opere siano:

- a) Improntate a soluzioni di sostenibilità ambientale e gestionale;
- b) Realizzate con materiali locali soprattutto per ciò che riguarda le pavimentazioni, in coerenza con le pavimentazioni esistenti e con il divieto di eseguire nuove pavimentazioni in cls o in asfalto;
- c) Realizzate con materiali riciclabili certificati e/o con materiali ecologici per la bioedilizia;
- d) Idonee all'accesso e all'utilizzo da parte dei soggetti anziani e diversamente abili, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- e) Rispettose delle direttive e dei CAM (criteri ambientali minimi) in materia di GPP (green public procurement).

ARREDO URBANO

La posa in opera di elementi di arredo urbano quali:

- lanterne e corpi illuminanti;
- panchine;
- dissuasori, fittoni;
- cestini gettacarta;
- pensiline fermate autobus;
- fioriere;
- edicole votive;
- segnaletica stradale, turistica;
- colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici;
- attrezzature per la mobilità elettrica e la mobilità condivisa e/o alternativa

dovrà essere corredata di un progetto d'insieme, che espliciti le modalità e finalità dell'intervento, oltre alle sue caratteristiche tecniche.

Tale progetto dovrà essere approvato dalla A.C.

NORME PER L'ILLUMINAMENTO ESTERNO

I sostegni, le mensole, i pali, i corpi illuminanti dovranno essere di disegno semplice e congrui all'ambiente circostante con progetto munito di autorizzazione paesaggistica secondo quanto indicato nella tav.15

E' vietato installare:

- a) Pali a frusta in acciaio;
- b) Corpi illuminanti non in regola con le norme sull'inquinamento luminoso ed il risparmio energetico;
- c) Pali zincati non verniciati.

Normative che si intendono richiamate anche se non allegate materialmente:

- a) Dichiarazione di conformità del progetto illuminotecnico alle linee guida per la riduzione dell'inquinamento luminoso e relativo risparmio energetico; D.G.R. n° 48/31 del 29.11.2007; dichiarazione di progetto a regola d'arte.
- b) Dichiarazione di conformità dell'installazione alle linee guida per la riduzione dell'inquinamento luminoso e relativo risparmio energetico; D.G.R. n° 48/31 del 29.11.2007.
- c) Dichiarazione di conformità del prodotto alle linee guida per la riduzione dell'inquinamento luminoso e relativo risparmio energetico; D.G.R. n° 48/31 del 29.11.2007.
- d) Modifiche e integrazioni alle linee guida regionali (art. 19, comma 1, L.R. 29.05.2007, n° 2, D.G.R. n° 60/23 del 05.11.2008).
- e) Norma UNI 11248: 2012: Illuminazione stradale – Selezione delle categorie illuminotecniche.
- f) Norma UNI EN 13201-2: 2004: Illuminazione stradale – Parte 2: Requisiti prestazionali.

APPENDICE 8 – NORMATIVA SULLA CARTELLONISTICA COMMERCIALE, SULLE INSEGNE, TENDE, VETRINE E PUBBLICHE AFFISSIONI

GENERALITÀ

Nel centro storico è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti e provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale (locali pubblici, artigianato locale, monumenti da visitare).

APPOSIZIONE DI INSEGNE O MOSTRE

Non sono ammesse le insegne luminose. È consentita l'illuminazione delle stesse con faretto. Le mostre e le vetrine non debbono alterare in alcun modo o coprire gli elementi architettonici dell'edificio e debbono essere contenute nel perimetro dei vani.

Può essere consentito di apporre insegne a bandiera, di limitata sporgenza, solo quando queste non rechino disturbo alla viabilità e non turbino il decoro dell'ambiente.

Sono proibite le insegne e mostre dipinte direttamente nei muri o su cartelli in lamiera.

Prescrizioni:

- a) Sono vietate le insegne, le targhe, i cartelli ed ogni altra forma pubblicitaria infissa su elementi architettonici in pietra viva o su elementi decorativi di interesse artistico.
- b) Sono vietate le insegne che, comunque, rechino ostacolo alla viabilità e che per forma, direzione, colorazione e ubicazione possono far ingenerare confusione con i segnali stradali.
- c) Le insegne non possono superare l'altezza del piano terreno.
- d) Le insegne, iscrizioni e tutte le altre forme pubblicitarie a bandiera sono ammesse solo per gli esercizi pubblici o di interesse pubblico.
- e) Le insegne illuminate a luce riflessa o a luce indiretta non devono arrecare disturbo per posizione, colori o intensità luminosa alla viabilità; la fonte luminosa non può essere intermittente.
- f) Gli orologi non possono contenere altra indicazione se non quella della marca apposta sul quadrante.
- g) Lo spessore massimo delle insegne, escluse le parti decorative secondarie, è di cm. 10. La superficie dovrà essere correlata a quella dell'immobile su cui viene installata e dovrà risultare esattamente dalla documentazione presentata.
- h) L'altezza minima da terra di qualsiasi elemento dell'insegna è di cm. 240, ove la larghezza stradale lo consenta. Le insegne devono scostarsi dagli angoli degli edifici di una misura pari ad almeno due volte lo sbalzo.
- i) Le insegne, iscrizioni e tutte le altre forme pubblicitarie devono, di norma, essere realizzate con i sottoelencati materiali:
 - legno
 - ottone
 - rame
 - bronzo
 - ferro
 - acciaio (purché non lucido)
 - pietra dura locale
 - vetro (in lastra unica)
 - pittura non fosforescente

APPENDICE 9 – SCHEDE DI INDIRIZZO ELEMENTI DI ARREDO URBANO

ELEMENTI DI SETTORE – SPAZI E STRUTTURE PUBBLICHE

La presente appendice si propone di dare indicazioni e certezze agli operatori privati e pubblici che intervengono per le installazioni di arredo urbano per mirare all'omogeneizzazione delle tipologie in vista che strutturano gli spazi pubblici.

Le scelte dovranno tenere conto di quanto già installato per esempio sulla stessa viabilità e del livello di durata posseduto dalle attrezzature. Tale considerazione consiglierà se adeguarsi tipologicamente ovvero se prevedere le tipologie suggerite nelle specifiche che seguono. Le installazioni e le pianificazioni in tema dovranno avere in piena considerazione quanto previsto dalle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e dagli altri articoli delle presenti N.T.A.

PENSILINE

Le pensiline di riparo, da posizionare in corrispondenza delle fermate dei mezzi pubblici ARST, saranno realizzate con tipologia a basso impatto ambientale, con tubolari metallici di colore scuro e prevedendo alcuni sedili per l'attesa, trattandosi di percorrenze extraurbane con passaggi ridotti. I pannelli pubblicitari e la pensilina stessa dovranno essere fissati in maniera salda rispettivamente alla struttura ed al suolo. L'installazione è condizionata al rispetto di franchi liberi e di idoneo progetto esecutivo.

I pannelli pubblicitari non potranno avere superfici esposte maggiori del 20% di quella della parete su cui sono posati.

PANCHINE

Le panche esistenti in pietra locale devono essere conservate e restaurate.

Le nuove panche in pietra avranno la stessa forma delle tipologie tradizionali, così come riportate graficamente.

Eventuali nuove panchine da installare potranno essere quelle strutturate con dogato sul sedile e sullo schienale di materiale ligneo color legno naturale o verde scuro, resistenti agli agenti atmosferici.

Dovranno essere fissate saldamente al suolo tramite idonea fondazione sugli appoggi.

CESTINI PORTARIFIUTI

La forma (anticata) ed il colore (scuro) dovranno essere idonei al contesto ambientale circostante. Sono consentite le installazioni di tipo circolare a colonna aventi asole laterali per l'inserimento dei rifiuti e sportello laterale per la sostituzione del sacco di raccolta.

Potranno prevedere anche il portacenere e potranno essere posizionati anche tipi analoghi per speciali tipi di raccolta differenziata (batterie, medicinali, ecc.).

PARCHEGGI BICICLETTE

La posizione dei portabici è da individuare in corrispondenza di aree idonee ove non siano di intralcio alla libera circolazione dei pedoni e delle automobili.

Possono essere strutturati con materiale metallico scuro a griglie per l'inserimento della ruota ed il fermo del ciclo, di colorazione idonea all'inserimento nell'ambito circostante e saldamente fissati al suolo.

Data la particolarità dell'impianto si dovranno valutare le specifiche installazioni.

GIOCHI PER BAMBINI

Attualmente non presenti, gli impianti di ricreazione dedicati all'infanzia vanno posizionati all'interno di spazi organizzati a parco pubblico e nel giardino della scuola materna e devono osservare tutte le vigenti normative in tema di sicurezza (es. pavimenti antitrauma).

Per ciascun sito specifico si provvederà alla progettazione di un impianto comprendente i giochi in accordo con le tipologie in commercio anche di tipo modulare, ampliabili nella consistenza e nel numero dei giochi contenuti.

Potranno essere lignei, metallici o di materiale plastico ad elevata resistenza alle sollecitazioni meccaniche ed agli agenti atmosferici, con certificazione UE e rispetto delle norme UNI EN 1176-1/7: 2008 e UNI EN 14960: 2007.

VERDE PUBBLICO E AIUOLE

Si dovrà procedere alla progressiva sostituzione delle piante “aliene” con essenze autoctone provenienti da ecotipi locali.

Gli spazi dedicati alle installazioni di verde pubblico sono da attrezzare tramite progetti di iniziativa pubblica o in collaborazione con i privati interessati. I progetti dovranno contenere il progetto delle essenze e piantumazioni, preferibilmente autoctone o degli ecotipi locali e le previsioni delle attrezzature di organizzazione che dovranno tenere conto della realizzazione secondo criteri che semplifichino la manutenzione delle aree stesse. Le aiuole degli alberi potranno essere equipaggiate con griglie in ghisa scura orizzontali traforate calpestabili, con sagoma quadrata min. 80x80 cm o circolare di diametro pari a min. 90 cm.

La progettazione ecologico-funzionale del verde viene a far parte integrante dell'intero intervento di trasformazione dell'edificio.

Le alberature devono osservare la seguente distanza minima dal confine:

- 1 m per gli alberi di alto fusto;

- 0,5 m per gli alberi non di alto fusto,

e, comunque, nel rispetto delle norme del Codice Civile e con preferenza per le specie autoctone provenienti da ecotipi locali.

PAVIMENTAZIONI STRADALI E PEDONALI

Nel caso di interventi di riqualificazione, rifacimento e sostituzione delle pavimentazioni degli spazi pubblici, è obbligatorio

- l'uso dei materiali locali o, quanto meno, provenienti solo da cave della Sardegna;

- la realizzazione di pavimentazioni con disegni semplici in linea con la tradizione locale.

La scheda PAVIMENTAZIONI della Tav.11 (ABACO ARREDO URBANO ESISTENTE) riporta gli interventi già realizzati cui si dovranno conformare i nuovi interventi di completamento

PAVIMENTAZIONE DEI MARCIAPIEDI

E' tassativamente vietato realizzare pavimentazioni di marciapiedi difforni dalla norma che segue. I marciapiedi del Centro Storico e dell'ambito urbano prossimo ad esso dovranno essere confinati con ciglio in pietra locale di dimensioni emergenti 20-25 cm x 12 cm. (antisormonto). La pavimentazione potrà essere in lastre di pietra di dimensioni ridotte, anche a correre, e spessore da cm 3-4, sistemate secondo disegni da approvare espressamente e, comunque, non lisce sulla superficie calpestabile, ma aventi un adeguato grado di rugosità. In corrispondenza degli attraversamenti pedonali i cigli dovranno essere opportunamente ribassati per consentire la discesa ai portatori di handicap motorio. Gli scivoli per l'ingresso ai posti macchina non dovranno avere altezze e caratteristiche tali da interrompere la continuità dei marciapiedi.

SEGNALETICA TOPONOMASTICA

La segnaletica toponomastica è stabilita prioritariamente dal Codice della Strada, ma nell'ambito del centro storico dovrà essere mantenuta quella realizzata su lastre in pietra o in ceramica, omogeneizzandone, per quanto possibile, i tipi e le dimensioni; si dovranno riportare, per quanto storicamente ricostruibile, i nomi delle vie o delle contrade originarie.

FONTANELLE

Dovranno essere presenti nelle piazze ed in punti salienti e di passaggio lungo i percorsi pedonali, essere del tipo in ghisa ed avere getto non continuo ma chiuso con idoneo rubinetto.

APPENDICE 10 – ESERCIZI COMMERCIALI E PUBBLICI ESERCIZI

Si richiamano le disposizioni della L.R. 18.05.2006, n° 5: “Disciplina generale delle attività commerciali”, nonché la delibera G.R. n° 48/54 dell’1.12.2011: “Progetto integrato per la tutela attiva dei locali storici del commercio: Censimento dei locali storici della Sardegna”.

Z O N A A E CENTRO MATRICE	
Esercizi singoli esclusivamente alimentari	
SV<= 100 mq	ammissibili
SV> 100 mq	non ammissibili (vincolante)
Esercizi singoli Misti (Alimentari + Non Alimentari)	
SV<= 150 mq	ammissibili
SV> 150 mq	non ammissibili (vincolante)
Esclusivamente non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
SV<= 1.500 mq	ammissibili con specifiche limitazioni riferite alle Medie Strutture di Vendita (indirizzo)
SV> 1.500 mq	non ammissibili (vincolante)

Tabella 1: Abaco delle compatibilità tra struttura commerciale (settore merceologico, tipologia, superficie di vendita) ed aree di attuale o nuova localizzazione in zona A e C.M.