



# COMUNE DI PABILLONIS

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO STORICO



**VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO COSTRUITO STORICO E REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE E DELLE ZONE "A" IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

ELABORATO

**Norme tecniche di attuazione**

All.

**B**

SCALA

DATA

Maggio 2017

PROGETTAZIONE

(Coordinatore)

Dott. Ing. Stefano Musanti

(Gruppo di lavoro)

Dott. Ing. Simona Corona

Arch. Maria Francesca Argiolas

Geom. Ennas Massimiliano



IL SINDACO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

## Sommario

GENERALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO.....	3
Articolo 1 – Caratteri ed obiettivi del Piano.....	3
Oggetto .....	3
Finalità.....	3
Modalità d’attuazione.....	5
Efficacia delle norme di Piano Particolareggiato .....	5
Articolo 2 – Definizione delle unità di riferimento del piano .....	6
Articolo 3 - Classificazione dei CF in base al grado di trasformabilità .....	7
Articolo 4 - Classificazione delle aree inedificate .....	8
Articolo 5 - Classificazione dei tipi edilizi .....	9
REGOLE PER GLI EDIFICI .....	10
Articolo 6 - Disciplina generale degli interventi.....	10
Articolo 7 - Norme generali per gli interventi.....	11
Criteri per la definizione delle prescrizioni .....	11
Articolo 8 – Categorie d’intervento .....	12
Manutenzione Ordinaria.....	12
Manutenzione Straordinaria.....	13
Ristrutturazione Edilizia .....	13
Restauro Scientifico .....	14
Restauro e Risanamento Conservativo .....	14
Demolizione e Ricostruzione.....	15
Nuova Edificazione.....	15
Variazioni della Destinazione d’Uso.....	16
DESTINAZIONE D’USO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI .....	17
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI .....	17
PRESCRIZIONI PROGETTUALI SUI CARATTERI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI E RIFERIMENTO AGLI ABACHI.....	18
Articolo 9 – Muri di prospetto e di recinzione .....	18

Articolo 10 – Intonaci e tinteggiature .....	19
Articolo 11 – Colori e finiture.....	20
Articolo 12 – Infissi ed altri elementi di chiusura esterna .....	20
Articolo 13 – Logge e portici .....	21
Articolo 14 – Aggetti e sbalzi.....	22
Articolo 15 – Coperture.....	22
Articolo 16 – Strutture murarie - Architravi, archivolti, elementi in pietra.....	23
Articolo 17 – Scale.....	23
Articolo 18 – Impianti.....	23
Articolo 19 – Ambiti privati non edificati .....	24
Articolo 20 – Elementi di arredo esterno e rivestimenti .....	25

## **GENERALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO**

### **Articolo 1 – Caratteri ed obiettivi del Piano**

#### **Oggetto**

Le presenti Norme, Allegati ed Elaborati, hanno per oggetto le trasformazioni urbane e ambientali della parte di organismo urbano individuato nello strumento urbanistico quadro vigente come ZONA A denominata zona di interesse storico - ambientale, costituita in parte da isolati connotati da un impianto urbanistico e storico - architettonico ancora leggibile ed in parte da isolati, o porzioni di isolato, in cui tale caratterizzazione risulta alterata per la presenza di ampliamenti edilizi ed interventi di trasformazione non coerenti con l'originaria struttura edilizia.

Questo spiega e giustifica, all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione, la presenza di differenti zone omogenee individuate nello strumento urbanistico vigente quali:

ZONA A (zona di interesse storico - ambientale);

ZONA B\* (zona di completamento residenziale);

Nella successiva trattazione, il presente Piano Particolareggiato per il Recupero del Centro Storico assume definizione abbreviata di PP.

#### **Finalità**

Il Piano Particolareggiato per il Recupero del Centro Storico del Comune di Pabillonis ha come obiettivo la definizione di norme ed indirizzi progettuali finalizzati ad un uso innovativo del patrimonio architettonico e urbano storico, in linea con il Piano Paesaggistico Regionale che ne afferma la centralità nelle scelte strategiche per il paesaggio e il nuovo modello di sviluppo della Sardegna.

L'articolazione normativa e le prescrizioni tecnico progettuali che presiedono alle trasformazioni urbane della ZONA A, tengono necessariamente in considerazione la preminenza dei valori storici e culturali del contesto, il contenuto di documento dell'identità presente in ogni manufatto edilizio storico, le contaminazioni contemporanee ed i processi spontanei di modificazione delle architetture.

In quest'ottica, le presenti norme si rapportano ad entrambi i momenti, quello della conservazione e quello della modificazione, con la consapevolezza che essi devono essere necessariamente considerati inscindibili in ogni fase del processo di recupero e riuso del costruito storico, e che solo

da una consapevole sintesi di questi due momenti può derivare un insieme efficace di interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica.

La finalità delle norme del PP, in coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale sono dunque:

1. Il mantenimento delle caratteristiche, della stratificazione storica, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costitutivi tradizionali;
2. Previsione di linee di trasformazione compatibili con i valori paesaggistici riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio;
3. Riqualficazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti e integrati.

Nella convinzione che la qualità paesaggistica e architettonica del centro storico non dipendano esclusivamente dagli interventi di recupero del singolo bene architettonico ma siano generati dalla pluralità e coerenza degli interventi, il PP individua indirizzi e processi di recupero e riqualficazione che, tramite corretti interventi integrati tra pubblico e privato, siano in grado di migliorare la forma e l'immagine del patrimonio edilizio ed il tenore delle attività residenziali ed economiche che vi sono ospitate.

Il PP è elaborato in osservanza dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale ed è finalizzato a determinare, a seguito della loro analisi:

- Riconoscimento dell'identità e dei caratteri peculiari e scelta degli edifici e delle aree da assoggettare a conservazione e riqualficazione;
- Disciplina del restauro conservativo, fino alle specifiche di materiali, tecniche costruttive e aspetti cromatici;
- Disciplina su sistema infrastrutturale, strade, piazze, aree verdi, spazi collettivi fino alla definizione di abachi su materiali e arredi urbani (impianti di illuminazione, sedute, etc.);
- Disciplina relativa all'inserimento o alla mitigazione degli impianti tecnologici pubblici sotto traccia, privati, contatori, impianti puntuali (condizionatori d'aria, antenne paraboliche, prese d'aria per camini e caldaie);
- Disciplina relativa alle insegne e indicazioni pubblicitarie, con indicazione della gerarchizzazione e localizzazione puntuale (tipologie, dimensioni e colori);
- Disciplina relativa al cambio di destinazione d'uso.

### **Modalità d'attuazione**

Il Piano Particolareggiato si attua mediante interventi edificatori ed infrastrutturali di iniziativa pubblica e d'iniziativa privata, con le modalità consentite dalle vigenti leggi in materia, ed in conformità alle prescrizioni del presente Piano.

Gli interventi d'iniziativa pubblica sono attuati dall'Amministrazione Comunale che deve curarne la progettazione e la realizzazione nel rispetto delle presenti norme.

Gli interventi d'iniziativa pubblica si attuano attraverso i seguenti piani:

***a) piani di recupero d'iniziativa pubblica (art. 27 e 28 della legge n. 457/1978);***

***b) interventi riguardanti le opere e le attrezzature pubbliche;***

***c) concorsi d'idee (art. 108 del D. Lgs. 263/2006).***

Inoltre gli interventi finalizzati alla realizzazione di servizi pubblici, parcheggi pubblici, nonché la ristrutturazione viaria e arredo urbano sono attuati dall'Amministrazione Comunale previa acquisizione anche attraverso esproprio delle occorrenti aree, ai sensi delle leggi vigenti in materia di espropriazione.

Gli interventi di iniziativa privata riguardano singoli immobili i cui proprietari possono intervenire operando nel rispetto di quanto disposto dalla normativa del presente Piano Particolareggiato.

Gli interventi di iniziativa privata devono sottostare ai seguenti atti d'obbligo:

***a) presentazione degli elaborati progettuali in conformità a quanto disposto dal vigente Regolamento Edilizio e dalle presenti Norme di attuazione;***

***b) convenzionamento con l'Amministrazione Comunale nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, ovvero nel caso di agevolazioni previste da disposizioni nazionali o regionali vigenti;***

***c) assolvimento di tutti gli oneri posti a carico dei concessionari, in base a normativa nazionale e regionale vigente.***

### **Efficacia delle norme di Piano Particolareggiato**

Le norme e le disposizioni contenute nel presente PP prevalgono su quelle espresse nello strumento urbanistico generale. Tutte le norme contenute sulle tavole grafiche nelle schede e nelle presenti disposizioni hanno caratteri prescrittivi e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

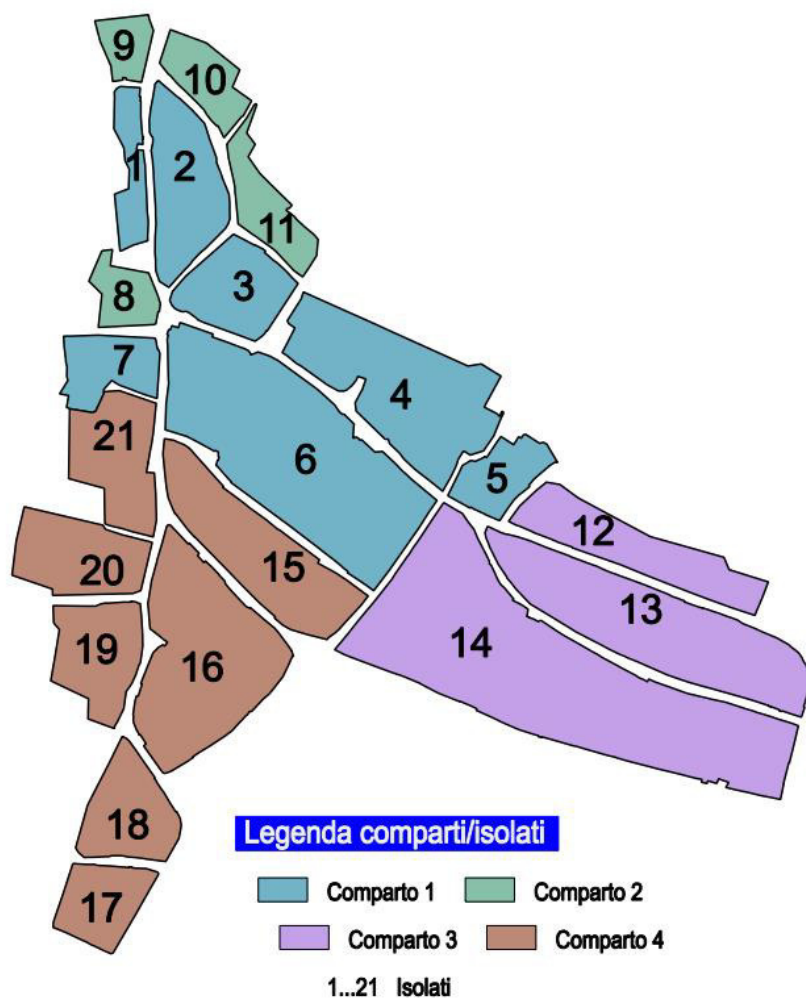
## Articolo 2 – Definizione delle unità di riferimento del piano

### **Unità di Rilevazione: gli Isolati**

Con il termine **Isolato** si individua l'unità storico-ambientale del PP. L'Isolato definisce una porzione di tessuto urbano, variamente edificato o di prevista edificazione, delimitato tra elementi di viabilità o da altri spazi scoperti, comunque aperti al pubblico transito esistenti o previsti. L'isolato rappresenta l'Unità di rilevazione del Piano.

La sottozona A - centro storico - è divisa in 7 Isolati, numerati dal n.1 al n.7.

La sottozona B1 - Perimetro centro matrice - è divisa in 14 Isolati, numerati dal n.8 al n.21



### **Unità di Intervento: i Lotti / Unità Edilizie**

Il lotto è composto da una o più particelle censite al Catasto Urbano; può trovarsi ineditata o contenere uno o più edifici. L'insieme dei lotti costituiscono l'isolato.

A ogni lotto corrisponde un'Unità di Intervento che definisce i caratteri tipologici e costruttivi degli organismi edilizi e identifica le modalità per la progettazione e la realizzazione degli interventi di recupero, attraverso la definizione del tipo edilizio tradizionale a cui fare riferimento.

Ciascun lotto è univocamente perimetrato ed è distinto dalla sigla numerica.

### ***Unità minime di intervento: il Corpo di Fabbrica***

Si definisce Corpo di Fabbrica una porzione del lotto delimitata da cielo a terra da strutture verticali portanti (pareti, pilastri) le cui caratteristiche plano volumetriche siano inscrivibili all'interno di uno o più prismoidi.

Sono distinti, con numeri progressivi all'interno dei singoli lotti, i singoli Corpi di Fabbrica (CF) che le compongono, presenti nella scheda del lotto afferente. Essi, nella relativa scheda di catalogazione, sono classificati secondo la loro consistenza dimensionale, i principali caratteri costruttivi e la loro condizione di conservazione o trasformazione rispetto ai loro caratteri storici originari o tradizionali.

Ciascun Corpo di Fabbrica è univocamente perimetrato ed è distinto dalla sigla numerica (numero isolato\_(numero lotto)\_(numero corpo di fabbrica)).

### **Articolo 3 - Classificazione dei CF in base al grado di trasformabilità**

Il PP attribuisce ad ogni corpo di fabbrica, interno a ciascuna UE, una classificazione basata sul carattere tipologico e sul suo stato di conservazione o trasformazione, determinando le norme di riferimento degli interventi ammessi, in funzione del loro valore storico culturale e tipologico-architettonico.

Le classi attribuite rapporto tra conservazione e trasformazione e riferite ai singoli Corpi di Fabbrica (CF):

#### **Classe 1 - Conservato**

CF realizzato secondo tipologie edilizie e/o modalità costruttive tradizionali, sostanzialmente integro o con fatiscenze architettoniche o impiantistiche;

#### **Classe 2 - Conservato con modifiche reversibili.**

CF che ha subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica (ad esempio manto di copertura in eternit su struttura in legno, variazione delle aperture, parziali sottrazioni di elementi architettonici ma anche interventi più consistenti quali intera sostituzione del solaio di copertura con struttura in ca);

#### **Classe 3 - Degradati o ruderi.**

CF storico/tradizionale in stato di grave fatiscenza con scatola muraria in tutto o in parte rilevabile;



#### **Classe 4 – Inabitabili.**

CF storico/tradizionale che all'interno del tessuto storico pur conservando la propria consistenza materiale e formale risultano inabitabili per quanto riguarda la dimensione (monocellule) e le altezze utili;

#### **Classe 5 - Conservato con modifiche sostanziali.**

CF che all'interno del tessuto storico conserva la propria consistenza formale e tipologica, ma ha subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel loro complesso come irreversibili dai caratteri sostanzialmente snaturati: sopraelevazione o accostamento mediante volumi di nuova/recente edificazione, modificazioni radicali dell'assetto al contorno o degli spazi di relazione;

#### **Classe 6 – Coerente con il contesto tipologico storico tradizionale.**

CF di nuova-recente realizzazione coerente col contesto tipologico;

#### **Classe 7 – Non coerente con il contesto tipologico storico tradizionale**

CF di nuova-recente realizzazione non coerente col contesto tipologico storico/tradizionale, avulso per caratteri costruttivi o tipologici;

#### **Articolo 4 - Classificazione delle aree inedificate**

L'area inedificata è una porzione del tessuto urbano alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche. Il centro storico del comune di Pabillonis presenta poche e rare aree inedificate. Di più queste poche aree, che dall'analisi sono risultate localizzate negli isolati estremi del centro, sono apparse di difficile catalogazione, sia per quanto attiene il limite della proprietà sia, di conseguenza, per quanto concerne la sua dimensione. Infatti spesso si tratta di retri di isolati, che trovandosi a monte presentano la solita pendenza del terreno a degradare a valle o viceversa, privi di qualsiasi elemento di confine della proprietà privata, e/o spesso ai quali è stato impossibile accedere fisicamente se non per le parti ai limiti dell'isolato stesso, e che comunque, anche se in parte visibili, rimangono pur sempre delle aree non comprensibili sotto diversi punti di vista. Altre aree che si possono classificare come inedificate sono quelle interne agli isolati, di dimensioni veramente ridotte e comunque sempre molto rare.

## **Articolo 5 - Classificazione dei tipi edilizi**

Gli edifici storico-tradizionali, seppur diversi l'uno rispetto all'altro, possono essere ricondotti a grandi famiglie di riferimento che definiamo modelli. L'analisi condotta ha permesso di classificare la massima parte degli edifici esistenti per tipi edilizi.

I tipi edilizi storico-tradizionali in origine presenti in ciascuna UE (o compatibili con essa) sono stati così classificati e raccolti nell'abaco dei tipi edilizi storico-tradizionali (cfr. art.12.2.).

Si distinguono:

### CR - Tipo Edilizio a corte retrostante

La casa è disposta sul filo stradale. Il passaggio corte/strada avviene attraverso il portale disposto a lato o inglobato all'edificio principale. Frequentemente sorge in aderenza laterale con altri corpi di fabbrica contigui, allineati a formare un fronte unitario sulla via. È presente il tipo organizzato su uno o due livelli e con o senza loggiato giustapposto al fronte retrostante.

### CAR - Tipo Edilizio a corte doppia

La casa è disposta generalmente al centro del lotto. Il Muro di cinta in mattoni di terra cruda è di norma aperto esclusivamente per consentire il passaggio corte/strada, che avviene attraverso il portale. Frequentemente è caratterizzato da un ingresso pedonale di servizio che si affaccia in altra via per l'accesso alla corte retrostante. È presente il tipo organizzato su uno o due livelli e con o senza loggiato giustapposto al fronte antistante ed eventuali fabbricati accessori sulla corte.

### CA – Tipo edilizio a corte antistante

Il corpo principale è disposto nel fondo del lotto, in aderenza con il confine, in corrispondenza con altro corpo di fabbrica o con lo spazio d'ambito di scolo delle acque piovane. Il Muro di cinta in mattoni di terra cruda è di norma aperto esclusivamente per consentire il passaggio corte/strada, che avviene attraverso il portale. Il corpo di fabbrica può essere anche ortogonale alla strada in cui vi è l'accesso alla corte.

### PS Palazzo storico

Tipo edilizio caratterizzato da un atto progettuale unico, e non dalla crescita spontanea per addizioni di ambienti secondo sopraggiunte necessità. È generato dal raddoppio in profondità e dalla sopraelevazione su tutti i locali del tipo di abitazione allineata sul fronte strada. Il corpo principale è disposto lungo il fronte strada ed il prospetto è caratterizzato da una marcata simmetria ed una regolarità strutturale. L'accesso principale al cortile è costituito da un portale posto normalmente di lato o posteriormente al lotto, ma anche inglobato nel prospetto nel caso si abbia un solo lato accessibile su strada. A ridosso dell'edificio principale, talvolta collegati da una loggia, si trovano corpi di fabbrica annessi mentre a ridosso dei muri di confine si trovano locali accessori.

## **REGOLE PER GLI EDIFICI**

*Questa sezione contiene le indicazioni per gli interventi sugli edifici esistenti e sui nuovi edifici previsti nell'ambito dello strumento attuativo. Disciplina gli interventi fino alla definizione di abachi, tipi edilizi, tecniche costruttive, elementi decorativi, materiali e aspetti cromatici.*

### **Articolo 6 - Disciplina generale degli interventi**

L'unità minima di intervento è l'unità edilizia costituita dai corpi di fabbrica che la compongono, individuati negli elaborati grafici e appartenenti di solito ad un unico proprietario, ciò al fine di avere condizioni reali di attuabilità.

I dati planivolumetrici sono desunti dai rilievi del piano vigente e pertanto dovranno essere verificati all'atto della richiesta della concessione e/o autorizzazione edilizia.

All'atto della presentazione della proposta progettuale, gli elaborati tecnici dovranno contenere il rilievo dello stato di fatto che potrà o meno coincidere con i dati della scheda di piano di riferimento per quella unità edilizia. Sarà cura del tecnico verificare lo stato di consistenza e la situazione urbanistica della unità edilizia in progetto (superficie coperta, volume, altezza etc.), ed eventualmente aggiornarne i dati contenuti nella scheda di piano.

Nel caso che più unità edilizie contigue vengano acquisite da uno stesso proprietario è consentita la riorganizzazione funzionale degli edifici e dei corpi di fabbrica, ottenuta attraverso l'accorpamento, al fine di garantire la fruibilità delle stesse, conservando comunque l'individualità tipologica.

Per gli eventuali edifici monumentali soggetti alla tutela prevista dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (Codice Urbani), emanato con il decreto legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42, o ai vincoli di tutela proposti dagli strumenti urbanistici comunali, valgono le regole dettate dagli organi competenti.

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

Allo scopo di realizzare il miglioramento termico degli edifici, si stabilisce che gli edifici e gli impianti di nuova costruzione e gli edifici e gli impianti ristrutturati siano concepiti e realizzati in modo da consentire il contenimento del consumo di energia primaria per il riscaldamento invernale e per la climatizzazione estiva, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e sull'impianto di climatizzazione estiva, favorendo gli apporti energetici gratuiti nella stagione invernale e limitando il surriscaldamento nella stagione estiva, purché vengano rispettati i caratteri costruttivi storici dell'abitato.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato a tutte le indicazioni d'intervento elencate nelle norme tecniche per unità edilizia.

Tutti i dati principali relativi a ciascun lotto ed alle sue parti costitutive sono riportate in una scheda di catalogazione del patrimonio edilizio storico. Le schede, una per ciascuna delle Unità Edilizie sono state raccolte in un allegato che costituisce parte integrante del presente PP. La scheda, articolata in sezioni, cataloga i dati informativi in merito a:

localizzazione, riferimenti cartografici e catastali;

livello di piano, destinazione d'uso e condizioni di utilizzo

parametri urbanistici d'indagine

caratteri strutturali ed epidermici delle chiusure verticali

caratteri strutturali ed epidermici delle coperture

tipi di infissi su strada

interventi subiti, valutazione di conservazione dello stato fisico, classificazione del rapporto conservazione / trasformazione

prescrizioni e indirizzi di pianificazione

rilievo grafico e fotografico.

Poiché i dati desunti, per la natura stessa dei rilievi, sono soggetti ad approssimazione ed errore, questi devono essere necessariamente verificati, confermati o integrati all'atto della presentazione dei progetti mediante precisi rilievi estesi all'intero lotto.

## **Articolo 7 - Norme generali per gli interventi**

### **Criteri per la definizione delle prescrizioni**

Nella definizione e individuazione degli interventi ammessi per ciascuna unità edilizia sono stati adottati i seguenti criteri operativi generali, basati su aspetti oggettivi non discriminatori, volti al raggiungimento degli obiettivi di valorizzazione, salvaguardia e conservazione:

1. individuazione dei caratteri tipologici tradizionali e predominanti (con riguardo anche alle altezze di gronda)
2. valutazione delle caratteristiche della singola unità edilizia in rapporto ai caratteri dominanti dell'ambiente circostante e sua suscettività alla trasformazione

3. valutazione del grado di conservazione dei caratteri tipologici in considerazione della classificazione di cui sopra, indicazione degli interventi ammissibili.

Ogni opera proposta internamente al Centro matrice deve proporre un progetto organico di riqualificazione dell'intera UE, impegnandosi alla:

- bonifica delle coperture in cemento-amianto
- intonacatura, o altra finitura, e tinteggiatura di murature e parti edilizie non finite o comunque non decorosamente concluse.

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

### **Articolo 8 – Categorie d'intervento**

Gli interventi sono classificati secondo le seguenti categorie:

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

#### **Manutenzione Ordinaria**

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

Rientrano nella categoria le seguenti opere:

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

### **Manutenzione Straordinaria**

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

Sono quindi opere di manutenzione straordinaria:

- l'adeguamento, il rinnovamento o la sostituzione di elementi strutturali dell'edificio (pilastri, solai, mensole, balconi, tratti di muri, ecc.);
- il rifacimento della copertura, compresa l'orditura grossa, e la sostituzione del solaio;
- il rifacimento totale di intonaci esterni, rivestimenti, zocolature e pavimentazioni esterne anche con modificazione di materiali e tinte;
- gli interventi di adeguamento igienico tecnologico e funzionale comprendenti, se necessarie, modifiche interne ed eventuali aggiunti (solo se indispensabili) volumi tecnici esterni;
- per gli edifici artigianali: le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento delle superfici utili e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione;
- le nuove aperture esterne coerenti tipologicamente.

### **Ristrutturazione Edilizia**

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

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

In particolare sono opere di ristrutturazione edilizia:

- la ristrutturazione dell'edificio nel suo complesso;

- i cambiamenti sostanziali degli aspetti architettonici e tipologici generali dell'edificio e soprattutto delle parti esterne;
- la realizzazione, se prevista, per la singola unità edilizia, di opere di ampliamento (in sopraelevazione o in superficie coperta) per le parti, le dimensioni e le caratteristiche indicate negli elaborati grafici di progetto.

### **Restauro Scientifico**

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

Il tipo di intervento prevede:

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

### **Restauro e Risanamento Conservativo**

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

Le opere di Restauro e Risanamento Conservativo prevedono:

- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili;
- l'eliminazione delle superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario e degli ampliamenti del medesimo;

- la valorizzazione degli aspetti peculiari delle componenti architettoniche mediante il restauro e il ripristino dei fronti esterni sui quali sono ammessi il ripristino delle aperture tradizionali eventualmente occultate e nuove aperture sui prospetti non prospicienti la pubblica via quando, anche dimensionalmente diversi ma coerentemente con la tipologia di riferimento, contribuiscono alla ricomposizione prospettica;
- per gli ambienti interni sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna ai minimi consentiti per legge, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo;
- la possibilità di modifica della distribuzione interna al solo scopo di adeguare l'unità edilizia alle esigenze abitative, igieniche e funzionali attuali purché non si alterino i caratteri tipologici dell'edificio.
- il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- il recupero e consolidamento delle scale tradizionali esistenti, ovvero il ripristino senza modificare la posizione del vano qualora palesemente non recuperabili. E' inoltre ammessa la realizzazione, se necessario di nuove scale attraverso l'uso di materiali e tecniche costruttive alternative non invasive e lesive degli elementi di fabbrica tradizionali da salvaguardare;
- prioritariamente, ma non vincolante, il riutilizzo dei materiali di recupero o materiali e/o tecniche costruttive tradizionali.

### **Demolizione e Ricostruzione**

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, e comunque in genere qualsiasi volume edilizio o superficie di piano esistenti, nonché opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo. I fabbricati che vengono per qualsiasi motivo demoliti, anche in conseguenza di eventi e cause naturali che ne hanno compromesso la stabilità, potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme del presente Piano Particolareggiato.

Nel caso di demolizione di edifici tradizionali, gli interventi di ricostruzione, consistono nel rifacimento totale o parziale del fabbricato nel rispetto dei caratteri generali, degli standard planovolumetrici di quello preesistente, attraverso l'utilizzo dei materiali di recupero (quando possibile) o comunque di materiali e tecniche, anche non tradizionali, ma che riconducano ad una unità edilizia coerente con le tipologie e caratteri del luogo.

### **Nuova Edificazione**

L'intervento consiste nell'edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;

Sono compresi tra gli interventi di nuova edificazione quelli di realizzazione di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.



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

La nuova edificazione comprende anche:

- l'ampliamento, inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione, con creazione di volumi o superfici utili supplementari;
- la sopraelevazione, intesa come estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente o di una parte di essa;
- nel caso di ampliamenti previsti di edifici tradizionali è auspicabile, ma non vincolante, il ricorso all'utilizzo di tecniche e materiali della tradizione locale. In ogni caso, l'uso di materiali e/o tecniche anche diverse devono ricondurre ad un manufatto il cui complesso di volumi e superfici sia riconoscibile con le tipologie tradizionali.

### **Variazioni della Destinazione d'Uso**

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

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

In particolare, i proprietari di UE inserite all'interno dell'Ambito di rispetto dei beni identitari e in Ambito di rispetto dei percorsi matrice, in occasione degli interventi sopra elencati, devono proporre un progetto organico di riqualificazione dell'intera UE, con particolare riguardo verso gli elementi esterni e visibili dalle strade pubbliche, e prevedere la riqualificazione degli elementi architettonici in relazione fisica e visiva con le vie pubbliche mediante:

- adeguamento di chiusure a saracinesca o serranda secondo le indicazioni del PP (la presenza di vetrate/vetrine è ammessa solo per attività commerciali/direzionali e dovranno essere configurate nel rispetto dei criteri compositivi di allineamento e proporzione caratteristici dei centri storici;
- costruzione o ricostruzione del muro di recinzione sulle vie pubbliche secondo le indicazioni del PP;
- costruzione o ricostruzione del portale;
- adeguamento degli elementi impiantistici posti sui prospetti secondo le indicazioni del PP;

*Gli interventi elencati nei precedenti punti sono considerati prioritari nella formazione di graduatorie per l'assegnazione di incentivi comunali o regionali, che l'Amministrazione Comunale potrà disciplinare annualmente in sede di programmazione.*

### **DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI**

In generale è consentito l'uso degli edifici, oltre che per la residenza, per attrezzature urbane connesse con la funzione abitativa (bar, trattorie, bed and breakfast, albergo diffuso, convitti, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, attrezzature sociosanitarie, attività commerciali e produttive, depositi a servizio delle attività produttive e artigianali, ecc.) purché di modesta importanza. È ammessa la presenza di attività artigianali e produttive che non siano pericolose, nocive o moleste e non creino intralcio alla circolazione.

È sempre consentito il cambio di destinazione d'uso per quanto concerne l'utilizzo degli immobili per attività artigianali e commerciali non moleste e non inquinanti, compatibili con la residenza, e per tutte le altre attività compatibili con le caratteristiche strutturali, formali e distributive degli edifici.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

I progetti presentati, sempre estesi all'intera Unità Edilizia, devono essere compiutamente redatti in modo da consentire una corretta valutazione di tutti i parametri che concorrono alla definizione dello stato attuale dei manufatti presenti nella proprietà e della loro attitudine alla manutenzione, al recupero o alla trasformazione.

A tal fine il progetto dovrà essere corredato dai seguenti elaborati:

1. **Relazione tecnica** contenente le informazioni disponibili sulla origine storica sulle trasformazioni dell'organismo edilizio (descrizione della tipologia edilizia, dei caratteri architettonici tradizionali, della consistenza strutturale, funzionale e igienico-sanitaria dell'edificio, ecc.) e la descrizione degli interventi progettuali in relazione alle prescrizioni della relativa **scheda di catalogazione del patrimonio edilizio storico**;
2. **Scheda di catalogazione del patrimonio edilizio storico** del P.P. relativa all'unità edilizia oggetto dell'intervento;

3. **Scheda di catalogazione del patrimonio edilizio storico** aggiornata dal tecnico relativa all'unità edilizia in progetto. L'aggiornamento degli elaborati grafici e delle tabelle parametriche dovranno essere forniti dal tecnico in formato cartaceo e digitale;

4. Estratto della **planimetria catastale storica**;

5. Estratto della **planimetria catastale aggiornata**, comprendente i lotti confinanti e quelli antistanti sui fronti stradali, per un adeguato intorno;

6. **Planimetria di rilievo** in scala 1:200, con riportate le quote del terreno, le dimensioni del lotto e dei corpi di fabbrica ivi insistenti, nonché le distanze e le caratteristiche planivolumetriche di eventuali organismi edilizi contermini all'unità oggetto d'intervento.

7. **Documentazione fotografica a colori** attestante lo stato dei luoghi anche in riferimento alle altre unità edilizie contermini;

8. **Elaborati grafici di rilievo** in scala non inferiore a 1:100, adeguatamente quotati contenenti le piante di tutti i piani compreso le coperture, la destinazione d'uso dei vari ambienti, tutti i prospetti o sezione-prospetto, nonché le sezioni nel numero sufficiente ad evidenziare i vari andamenti e profili planialtimetrici, i dati tecnici significativi contenenti la superficie totale del lotto la superficie coperta ed il volume esistente dell'organismo su cui si deve intervenire.

9. Progetto della recinzione se nel caso prevista in scala non inferiore a 1:50 secondo le indicazioni dell'Abaco;

10. **Disegni dei particolari costruttivi**, quotati in scala non inferiore a 1:50

11. **Disegni dei particolari ornamentali** esistenti quotati in scala non inferiore a 1:50 e previsti con specificati i tipi di materiali da adottare

12. **Diagramma dei volumi** e delle superfici coperte esistenti e di progetto in scala 1:200

E' facoltà dell'Ufficio Tecnico richiedere ulteriore documentazione, atti integrativi o elaborati grafici in scala maggiore.

#### **PRESCRIZIONI PROGETTUALI SUI CARATTERI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI E RIFERIMENTO AGLI ABACHI**

Con riferimento all'ABACO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI si indicano i requisiti degli elementi costruttivi degli organismi edilizi e dei Corpi di Fabbrica storici e tradizionali. Tali requisiti costituiscono riferimento per la coerente progettazione di interventi anche su CF o UE di nuova-recente costruzione.

#### **Articolo 9 – Muri di prospetto e di recinzione**

Tutti i muri di fabbrica, visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia vista dovranno essere intonacati e colorati con tinte che assorbano luce nella gamma cromatica di

riferimento al contesto in cui insistono. Sono ammesse murature faccia a vista realizzate anche con materiali e/o tecniche costruttive diversi da quelli tradizionali, ma che, al contempo, non ne modificano i caratteri tipologici del contesto. I muri di recinzione delle unità edilizie, particolarmente per quanto riguarda la parte confinante con spazi pubblici, devono essere conformi alla tradizione locale, ossia continui, di adeguata altezza (h. min.= cm.180, h. max= cm.240).

I proprietari di muri in "ladiri" verranno incentivati alla conservazione e al recupero attraverso le necessarie manutenzioni, affinché tali beni concorrano ad identificare il carattere locale dell'architettura storica. Le porzioni di muri in "ladiri" degradate che siano state sostituite o integrate con materiali di nuova/recente produzione, devono essere riqualificate in continuità con le tecniche ed i materiali dell'edilizia storica, quindi con elementi che recuperino per quanto possibile la continuità materico-costruttiva del paramento murario.

Qualora i proprietari non intendessero adoperare i mattoni di terra cruda per la riqualificazione sono tenuti comunque ad integrare il muro con solida costruzione, provvedendo alla sua intonacatura con intonaco a base di calce ed alla tinteggiatura. *Sono vietati rivestimenti e placcaggi di murature in lastre o scapoli di pietra, piastrelle o simili.*

*Il non finito (blocchetti di cemento, materiali di produzione industriale, cemento a vista, reti ecc.) è vietato ed è considerato elemento lesivo del pubblico decoro e dell'immagine della comunità.*

Nell'esecuzione di costruzione o ricostruzione di muri di recinzione è prescritto l'assoluto rispetto della posizione originaria delle murature e delle sue fondazioni.

#### **Articolo 10 – Intonaci e tinteggiature**

Le murature perimetrali devono essere intonacate con intonaco a base di calce. Possono essere lasciate a vista solo le murature in pietra esistenti o realizzate secondo tecniche costruttive tradizionali (ossia in spessore pieno).

*Sono vietati rivestimenti e placcaggi in lastre o scapoli di pietra, piastrelle o simili, sia sulle pareti degli edifici sia sui prospetti dei muri di recinzione.*

Gli intonaci devono essere stesi uniformemente sulle murature, evitando l'intonacatura parziale di pareti o lasciando a vista, arbitrariamente, parti di muratura, cantoni, blocchi, etc.; in caso di presenza di corpi di fabbrica storico tradizionali e di corpi di fabbrica di nuova e recente costruzione sullo stesso prospetto è ammessa la differenziazione delle due parti dell'edificio, lasciando a vista la muratura storica.

È vietato l'utilizzo di malte cementizie da intonaco, che hanno un comportamento meccanico e termoigrometrico non compatibile con le murature storiche. In caso di interventi di manutenzione o ripristino su murature tradizionali o CF di carattere storico tradizionale tali malte cementizie devono essere preventivamente demolite integralmente fino al vivo della muratura.

Su muri in pietra o il terra cruda (*ladiri*) devono invece essere sempre utilizzate le malte da intonaco a base di calce o in alternativa, per interventi sulle murature in terra cruda, quelle di argilla.

Tutte le murature, devono essere intonacate e rifinite, con la sola eccezione di quelle in paramento lapideo tradizionale.

## **Articolo 11 – Colori e finiture**

Sulle murature storico/tradizionali non è ammesso l'uso di vernici non traspiranti o plastiche, non durevoli e incompatibili con le stesse murature. Sono inoltre vietati trattamenti coloristici sgargianti e accesi, distanti da quelli ottenuti nella tradizione costruttiva, ossia da quelli ottenuti in origine dallo stemperamento in latte di calce di terre coloranti.

*Sono vietate tutte le stesure di intonaci a spatola, alla veneziana e simili; sono vietati effetti bicolori o spugnati o graffiati.*

La colorazione dell'edificio deve essere completa ed uniforme, secondo un unico tono, con la sola eccezione di cornici o elementi architettonici tradizionali che possono essere distinti dal colore del prospetto.

Le tinte su intonaco devono essere compatibili con gli intonaci di calce.

I ferri devono essere verniciati in opaco con colore nero o nelle tonalità dei metalli naturali.

I legni (infissi, portali ecc.) devono essere impregnati con olii naturali, di facile manutenzione periodica. I legni in esterno possono essere lasciati al colore del legno naturale oppure solo impregnati con toni di colore chiaro o verniciati mediante laccature coprenti.

I colori scelti devono essere comunicati preventivamente; in caso contrario e di scelte difformi da quelle indicate nel presente articolo sarà richiesto il rifacimento dell'opera.

## **Articolo 12 – Infissi ed altri elementi di chiusura esterna**

### a. Portoncini di ingresso

I portoncini di ingresso alle abitazioni realizzati sulla pubblica via saranno realizzati ad una o due partite, con disegno semplice. Parziali vetrate, conformemente agli esempi indicati nell'Abaco degli elementi costruttivi, possono essere realizzate come sopra luce o parti richiudibili mediante portelloni in legno.

### b. Portali

I portali di ingresso alle abitazioni o alle corti realizzati sulla pubblica via saranno realizzati a due partite, con disegno semplice e privi di parti vetrate o a giorno. Le dimensioni e le partizioni particolari (presenza di portoncino incorporato, finestrelle ecc., tipi di arco, architrave, falda di copertura) devono fare riferimento alle casistiche presenti nell'Abaco dei materiali costruttivi.

I portali avranno la larghezza (di massima 240 cm), l'altezza totale sempre superiore alla larghezza e, compatibilmente con le condizioni del contesto devono soddisfare le seguenti proporzioni:

- la larghezza è pari all'altezza della linea di imposta dell'arco;
- l'altezza dei portali con architrave è maggiore di 1,5 volte la larghezza.

Misure superiori sono autorizzabili in casi di preesistenze documentate o monumentali, o condizioni di viabilità di sezione ridotta o difficoltà di manovra.

I proprietari di portali storici devono conservarli e sottoporli alle necessarie manutenzioni, poiché tali beni concorrono ad identificare il carattere locale dell'architettura storica. In caso di fatiscenza devono restaurarli o reintegrarli con le medesime caratteristiche costruttive e stilistiche.

In occasioni di modifiche dell'assetto proprietario o catastale interno è possibile aprire lungo i muri di recinzione nuovi ingressi o nuovi portali, purché di dimensione e tipologie conformi alle tradizionali. Tale modifica non deve compromettere la funzionalità della pubblica via.

#### c. Ingressi carrabili e autorimesse

In caso di aperture di autorimesse o altri ingressi carrabili, ove non fosse possibile inserire l'elemento del Portale, si osserveranno le seguenti disposizioni nelle azioni di riqualificazione di UE:

- larghezza massima cm.240, aumentabile fino a cm. 280 in condizioni di viabilità di sezione ridotta o difficoltà di manovra;
- chiusura con portelloni basculanti o a due battenti, costruiti al naturale e ciechi;
- assenza di elementi decorativi o coloristici.

#### d. Finestre e portefinestre

Sui muri perimetrali dell'edilizia storica, il numero, la dimensione e la forma delle bucatore esistenti devono essere considerate un valore costitutivo dell'edilizia storica.

Le proporzioni delle finestre devono rispettare quelle derivanti dall'architettura storico-tradizionale, quindi essere quadrate o con larghezza mai superiore all'altezza. L'altezza è maggiore di un terzo o della metà rispetto alla larghezza.

La chiusura esterna di finestre e portefinestre deve essere affidata a soluzioni incernierate alla muratura o dotate di proprio telaio. L'oscuramento degli ambienti è consentito prioritariamente con tecniche della tradizione locale come sportelli interni o scurini, non escludendo il ricorso a soluzioni tecniche alternative che non alterino il prospetto.

Sono vietate le installazioni di persiane scorrevoli o con ingombro esterno alla muratura.

Le finestre e le portefinestre devono essere costruite con semplice disegno.

#### **Articolo 13 – Logge e portici**

Le logge e i portici saranno riferiti alla tradizione locale ed alle forme della tradizione costruttiva, realizzate con forme e materiali coerenti con quelli indicati nell'Abaco degli elementi costruttivi e nell'Abaco delle tipologie edilizie.

#### **Articolo 14 – Aggetti e sbalzi**

E' vietata la nuova costruzione di balconi se non in casi particolari di dimostrata validità architettonica e nei tipi ricorrenti nel comparto su costruzioni eseguite da oltre cinquant'anni senza aver subito ristrutturazioni. Sono ammessi, nelle dimensioni indicate, solo nei tipi edilizi "Palazzo storico".

Si fa obbligo di contenere cornicioni ed aggetti nelle dimensioni esistenti, ed ugualmente le dimensioni delle aperture.

#### **Articolo 15 – Coperture**

Le tipologie fanno esplicito richiamo alla copertura a tetto preferibilmente con tegole di tipo tradizionale, a due falde con unico colmo o con soluzione a padiglione; per edifici ad angolo o di testata il corpo dovrà mantenersi sempre parallelo allo sviluppo su strada del fabbricato. E' ammessa la copertura piana, a terrazzo, esclusivamente per locali accessori e/o residenziali di servizio, articolati su un unico piano e purché contenute entro il 20% dell'intera superficie coperta;

Inoltre, i proprietari delle UE sono tenuti ad osservare alcune norme generali:

- corpi di Fabbrica disposti sul filo stradale devono avere il colmo unico e parallelo alla strada; il colmo può essere diviso in parti al fine di seguire l'andamento di corpi di fabbrica di differente altezza o le pendenze del terreno;
- corpi di fabbrica annessi, logge, portali devono avere la copertura a falda unica con pendenza verso l'interno del lotto.

In caso di ricostruzione o riproposizione integrale è fatto obbligo riferirsi all'abaco dei tipi edilizi e dei caratteri costruttivi per quanto attiene la geometria, le pendenze e la concezione strutturale. Inoltre, le ricostruzioni di manti di copertura di tutti i corpi di fabbrica storico/tradizionale devono seguire le prescrizioni:

- rispettare la geometria indicata per ciascuna tipologia edilizia;
- avere struttura portante primaria (travi o capriate) e secondaria (arcarecci e travetti) in legno o metallo e con manto di tegole in laterizio secondo la tipologia dei coppi dritti e rovesci, o con manti di finitura in lamine metalliche in opera e/o tessere (in laterizio semplice o laccato, in metallo o materiali similari) del tipo canadese; sono vietate le soluzioni in lamiera grecata, ondulata, pannelli sandwich prefabbricati e simili;
- ogni falda di tetto o solaio di copertura deve essere coibentato a norma di legge;
- eventuali canali di gronda e caditoie devono essere realizzate in rame, alluminio o lamiera zincata, con sezioni circolari o semicircolari; i terminali possono essere realizzati entro tubi di ghisa. Sono vietate gronde e caditoie in plastica, acciaio o cemento. I discendenti saranno disposti considerando la composizione della facciata;

- la gronda del tetto deve concludersi secondo le modalità indicate nell'Abaco degli elementi;
- la pendenza della copertura di nuova realizzazione non deve eccedere il 35%, salvo ricostruzione di struttura preesistente di pendenza superiore documentata da preciso rilievo.

In caso di ricostruzione di tetti in corpi di fabbrica di nuova/recente costruzione, rispetto ai punti precedenti si precisa che:

- è ammesso l'utilizzo di strutture di solaio latero-cementizie, prive di aggetti, con gronde e colmo costanti, geometria essenziale e riferita alle tipologie dei tetti tradizionali;
- la raccolta delle acque di falda deve essere realizzata su canali di gronda posti sulla verticale della muratura perimetrale e contenuta nel suo spessore, quindi convogliata verso i discendenti;

Lucernai funzionali all'illuminazione e areazione dei sottotetti sono ammessi con dimensione proporzionata alle dimensioni della falda di tetto, in posizione complanare rispetto al piano della falda di tetto, preferibilmente nelle falde interne e non visibili dalla viabilità principale.

Nel rifacimento di tetti e coperture realizzate in lastre di ondulato o di cemento-amianto è ammessa la revisione della geometria generale del tetto al fine di ripristinare l'originario assetto delle falde o di reinterpretare la generale geometria del tetto in conformità con gli andamenti delle falde tradizionali.

#### **Articolo 16 – Strutture murarie - Architravi, archivolti, elementi in pietra.**

È fatto obbligo il loro mantenimento e cura, il ripristino e la manutenzione ordinaria e straordinaria nelle forme e nei materiali originari. Le murature e gli elementi portanti verticali devono essere in struttura continua, su fondazioni continue.

#### **Articolo 17 – Scale**

Nelle nuove costruzioni, nelle opere di ristrutturazione o riqualificazione è vietata la costruzione di scale esterne ai corpi di fabbrica. Esse sono ammesse per consentire l'accesso ad una unità abitativa distinta e comunque devono essere sempre costruite internamente alla sagoma dell'edificio.

In tipologie storico/tradizionali la costruzione o la ristrutturazione di scale deve fare riferimento ai modelli preesistenti ed alle tipologie tradizionali, pur con le necessarie reinterpretazioni e adeguamenti; sono quindi vietate le costruzioni di scale in cemento armato e con tecnologie che rendano l'intervento irreversibile.

#### **Articolo 18 – Impianti**

Tutti gli elementi impiantistici al servizio delle attività e della residenza devono rispondere ai criteri di compatibilità con l'ambiente e con le strutture edilizie storico/tradizionali, evitando in alcun modo di modificarne la forma e la dimensione, le finiture esterne, il decoro estetico generale.



Modifiche e migliorie impiantistiche e tecniche, sempre ammissibili in linea generale, devono essere progettate e realizzate nel rispetto dei paramenti murari originari nonché rispettare, con linee e cavidotti, gli apparati decorativi, le cornici e le modanature eventualmente presenti.

In particolare modo:

\_ Canne fumarie e comignoli: devono riprendere le forme della tradizione costruttiva manuale. Sono vietati comignoli in prefabbricati in cemento, singoli o ad elementi modulari sovrapposti; sono ammessi i comignoli prefabbricati in terracotta o similari, all'interno di cavedi o rivestite, quindi intonacate e tinteggiate, ma anche canne fumarie in acciaio a vista purché in armonia con l'edificio.

\_ Impianti di condizionamento: le unità esterne non possono essere collocate sulla strada pubblica e sulle facciate visibili dalla strada pubblica, nè il loro stillicidio essere condotto attraverso canalette o corrugati a vista verso la strada pubblica. In caso di impossibilità di collocazione verso la parte interna dell'edificio l'unità esterna dovrà essere collocata internamente a balconcini o balconi, schermata ed inclusa in adeguate griglie in legno o ferro e non interferire con la partitura architettonica dell'edificio.

\_ Impianti di ricezione radiotelevisiva: Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica. In caso di unità edilizie di carattere plurifamiliare si provvederà all'installazione di antenne centralizzate.

\_ Pannelli solari e fotovoltaici: sono ammessi con dimensione proporzionata alle esigenze del nucleo familiare. La loro realizzazione è ammessa solamente previa verifica del soddisfacimento di tutti gli altri parametri di efficienza energetica dell'edificio (da certificare a firma di tecnico abilitato). Il pannello dovrà essere inserito in aderenza con la geometria del piano della falda di tetto, preferibilmente nelle falde interne e non visibili dalla viabilità principale. Ove non fossero praticabili altre soluzioni sarà ammissibile l'uso di tegole fotovoltaiche. Il posizionamento di boiler sui tetti è sempre vietato: essi saranno collocati nei sottotetti o in ambienti interni o cortilizi.

Sono consigliati adeguati impianti autoclave con serbatoio idrico interrato; ove non fosse assolutamente possibile il Responsabile del Servizio può autorizzare l'utilizzazione del sottosuolo pubblico con particolari accorgimenti. Qualora si riscontrasse l'impossibilità oggettiva ad individuare volumi tecnici all'interno della tipologia consolidata, è consentita la realizzazione di tali manufatti nell'area cortilizia ma nel rispetto della impostazione progettuale planimetrica e tipologica del presente PP.

### **Articolo 19 – Ambiti privati non edificati**

Gli ambiti non edificati interni alle Unità Edilizie devono essere riqualificati e ricostituiti negli originali rapporti tra verde privato e spazi pavimentati. Si deve quindi favorire, su iniziativa dei singoli

proprietari, la formazione all'interno delle corti di quegli spazi di vita e di relazione propri dell'abitare tradizionale.

A tal fine gli spazi delle corti e le aree cortilizie devono:

- \_ essere liberati dalle superfettazioni di recente/nuova realizzazione;
- \_ restituiti, quando le condizioni della proprietà e le dimensioni lo rendano possibile, in parte, alla originaria pavimentazione con il criterio del sistematico recupero degli acciottolati o lastricati esistenti e del loro disegno essenziale;
- \_ nuove pavimentazioni e le riqualificazioni prevederanno pavimentazioni coerenti con la concezione tradizionale (ciottoli, lastre, basoli, pietra in spessore ecc.) e comunque posate sul terreno naturale con materiali e tecniche atte a mantenere la permeabilità del suolo (ad esempio su strato di ghiaia e sabbia, a secco). La posa con tale tecnica, solida e sicura, permette la corretta traspirazione del terreno e protegge le murature circostanti dalle risalite di umidità.
- \_ la realizzazione di sottofondi e massetti in cemento e cemento armato con reti metalliche, inutilmente dispendiosi, devono essere evitati o limitati a circoscritte aree.

#### **Articolo 20 – Elementi di arredo esterno e rivestimenti**

Le decorazioni delle facciate sono di norma da evitare e da limitare a quelle derivanti dalla tradizione storico costruttiva. Ogni elemento di decorazione posto sulle facciate degli edifici e visibili dalla strada pubblica è in generale vietato, in particolare se non motivato da ragioni costruttive ed estraneo dalla tradizione costruttiva dell'area culturale di riferimento di Pabillonis.

Non sono quindi ammessi, a meno di motivati e circostanziati riferimenti a preesistenze o a tipologie costruttive tradizionali, cornici in pietra o in elementi prefabbricati.

Sono sempre vietati i rivestimenti in scapoli di pietra o piastrelle di superfici murarie di edifici, recinzioni ecc.

La decorazione di facciate mediante elementi prefabbricati, quali colonne o colonnine, capitelli, modanature, balaustre, nonché l'uso di cornici, graffiti o stencil, se non strettamente funzionali e quando totalmente estranei alla tradizione costruttiva locale, è sempre vietata in prospetti poste verso la pubblica via o visibili da ambiti pubblici.