

Comune di Segariu
Provincia del Medio Campidano



**Piano particolareggiato di recupero e riqualificazione
del Centro matrice**
(art.51 delle NTA del PPR)

Codice di pratica
Art.12 NTA
(art.52 delle NTA del PPR)

SETTEMBRE 2011

Progettista
Architetto Alan Batzella

**Nota: tra parentesi quadra vengono indicate le sub-zone urbanistiche (o ambiti) del Centro matrice nel quale si intendono vigenti le prescrizioni indicate.
Se la prescrizione si intende estesa all'intero Centro matrice viene indicata l'abbreviazione [CM].**

Comune di Segariu
Piano particolareggiato del Centro matrice - Codice di pratica, art.12 delle Norme di Attuazione

1. ALTEZZA DEI VANI	4
2. ANNESSI AL FABBRICATO PRINCIPALE	4
3.1 APERTURE	4
3.2 STIPITI DI PORTE E FINESTRE, SOGLIE E DAVANZALI	6
3.3 INFISSI ESTERNI.....	6
3.4 SISTEMI DI OSCURAMENTO ESTERNI.....	7
3.5 PORTE ESTERNE	7
3.6 SERRANDE E PORTELLONI, VENEZIANE ESTERNE	8
3.7 INFISSI APRIBILI VERSO L'ESTERNO	8
3.8 DOPPIE FINESTRE	8
3.9 NUOVE APERTURE DI AUTORIMESSE SU FRONTE STRADA	8
4. ASCENSORI E MONTACARICHI	8
5. ASSETTO URBANISTICO	9
6. ATTENZIONE ARCHEOLOGICA	9
7. BALCONI, RINGHIERE	9
8. CANNE FUMARIE, COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI.....	10
9. COLORI.....	10
10. CONDUTTUS (AMBITUS / SCABA PE' DOMU)	11
11.1 COPERTURE DEI FABBRICATI.....	12
11.2 TETTOIE E COPERTURE PRECARIE ALL'INTERNO DI SPAZI APERTI	13
12. CORNICI, CORNICIONI, MARCAPIANI, SOGLIE E RIQUADRATURE	13
13. ELEMENTI IN FERRO	14
14. GRONDE E PLUVIALI.....	14
15. IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI.....	14
16.1 IMPIANTI TECNOLOGICI PUBBLICI. LINEE AEREE, TELEFONICHE ED ELETTRICHE	17
17. INSEGNE, AFFISSIONI	18
18. INTERVENTI URGENTI DI CONSOLIDAMENTO MURARIO	20
19. LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI.....	20
20. LOGGIATI	20
21. MANTO DI COPERTURA	20
22. MURI DI CONFINE	21
23. PANNELLI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI.....	21
24. PARAMENTI E INTONACI	21
25. PAVIMENTI	22
26.1 PORTALI DI INGRESSO ALLE CORTI	23
26.2 PORTONI DI INGRESSO ALLE CORTI O AI PASSI CARRAI	24
27. POZZI	24
28. RECINZIONI.....	24
29. SCALE INTERNE.....	25
30. SCALE ESTERNE	25
31. SOPPALCHI	25
32. SOTTOSUOLO	26
33. SOTTOTETTI.....	26
34.1 SPAZI APERTI, DISCIPLINA SPAZI PRIVATI.....	27
34.2 SPAZI APERTI, DISCIPLINA SPAZI PUBBLICI	27
34.3 SPAZI APERTI, DISCIPLINA VERDE PUBBLICO	27
35. SPESSORE DEI CORPI DI FABBRICA	28
36.1 STRUTTURE ORIZZONTALI.....	28
36.2 STRUTTURE VERTICALI.....	29
37. SUOLO	29
38. SUPERFICIE MINIMA DEGLI ALLOGGI, FRAZIONAMENTI.....	29
39. TENDE SOLARI	29
40. TERRAZZE PIANE.....	30
41. TUTELA E SALVAGUARDIA DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI DECORATIVI.....	30
42. VETRINE DEI NEGOZI	30
43. ZOCCOLATURE.....	31

1. Altezza dei vani

fatte salve le indicazioni contenute nel punto 7 delle operazioni d'intervento (art.11 delle NTA) si prescrive:

- l'altezza minima netta dei vani non deve essere inferiore a m. 2,70 per i vani abitabili e m. 2,40 per i locali accessori (corridoi, disimpegni, bagni, lavanderie...);

[CM]

- le altezze dei fabbricati esistenti destinati o da destinare ad uso diverso dalla residenza possono avere l'altezza preesistente, mentre nel caso di adeguamenti o costruzioni ex novo valgono le stesse altezze per le residenze.

[CM]

- per le tipologie tradizionali a corte, a sala e a palattu, soggette a restauro, ristrutturazione o ripristino tipologico, in presenza di quote inferiori ai minimi previsti dalle norme sanitarie, è ammessa la traslazione verso l'alto dell'ultimo solaio;

[A1.1; A1.2; A2.1]

In aggiunta a quanto prescritto dal R.E. sono considerati abitabili tutti i locali esistenti aventi l'altezza (H) media non inferiore a ml. 2,50.

I servizi igienici di qualsiasi dimensione e le cucine in nicchia potranno essere illuminati artificialmente e dotati di ventilazione forzata.

[A1.1; A1.2; A2.1]

2. Annessi al fabbricato principale

Gli annessi al fabbricato principale e le pertinenze della corte che hanno in genere destinazione non residenziale, sono fabbricati a corpo semplice che possono essere chiusi o aperti su un solo lato, al massimo due, e devono essere costruiti con un carattere prevalentemente murario.

[CM]

La loro posizione nel lotto è indicata nel planovolumetrico di progetto, in casi particolari, quando vengano dimostrati l'impossibilità di realizzarli dove indicato o il migliore rendimento di una soluzione alternativa, l'Ufficio del Piano, sentita la Commissione edilizia, può consentire una diversa dislocazione purché il volume sia contenuto all'interno di quello della sagoma volumetrica e dell'indice di fabbricabilità fondiario previsto.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

3.1 Aperture

Tutte le aperture dovranno essere collocate nei fabbricati in modo da ottenere un'adeguata luminosità e simmetria.

[CM]

Non sono consentite aperture a nastro, sia verticali sia orizzontali, ma sono consentite bucatore circolari ed ellittiche nei timpani o nei paradossi delle facciate.

[CM]

Qualora nell'edificio esistente siano presenti aperture esterne con profilo ad arco, si dovrà rispettare il sistema costruttivo sia negli ampliamenti sia nelle ristrutturazioni, evitando la demolizione di archi e l'aggiunta di piattabande orizzontali;

[A1.1; A1.2; A2.1]

nei nuovi edifici le aperture dovranno essere realizzate in armonia con gli edifici circostanti utilizzando le forme più rappresentative.

[CM]

Per tutte le tipologie edilizie soggette a restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e riqualificazione, è consentita la riapertura della finestratura originaria.

[A1.1; A1.2; A2.1]

Sono possibili, nelle tipologie atte alla ristrutturazione o al ripristino tipologico, nuovi vani finestrati sui fronti interni, senza alterare l'unitarietà dei prospetti, con particolare riferimento alla loro scansione modulare.

[A1.2; A2.1]

Nel caso di camere senza finestrate si possono prevedere nuove aperture purché abbiano la stessa conformazione e dimensione di quelle esistenti, [con particolare attenzione al rapporto dimensionale tra larghezza e altezza e alla dimensione ridotta delle architravi.](#)

[A1.2; A2.1]

E' ammessa la realizzazione di nuove aperture o l'ampliamento di quelle preesistenti al fine di rendere i locali interessati igienicamente e funzionalmente idonei alla loro prevista destinazione d'uso a condizione che:

- a) per l'organismo in oggetto non sussista il vincolo del mantenimento integrale compreso le aperture dello stesso in quanto il valore documentale dell'organismo prevale sul perseguimento delle condizioni igienico – sanitarie che comunque possono essere raggiunte con tecniche e procedure diverse della manomissione del manufatto;
- b) la realizzazione dei lavori non pregiudichi la statica dell'organismo o parte di questo. Il progetto dovrà indicare e valutare gli eventuali conseguenti danni e i relativi accorgimenti tecnico- costruttivi da adottare;
- c) la forma, la dimensione ed il suo posizionamento di partitura siano il risultato dello studio filologico delle stesse aperture presenti nella parete di facciata o laterale dell'organismo interessato, o, in assenza di queste, fra quelle possedute in organismi tipologicamente simili a quello in oggetto ubicati in prossimità dello stesso.
- d) [Sono consentiti limitati ampliamenti necessari ai fini del miglioramento delle condizioni di illuminazione e aerazione. Tali ampliamenti non possono superare i 15 cm, e possono avvenire verso l'alto nel rispetto delle proporzioni di seguito elencate purchè la bucatura non superi la distanza di m. 0,50 dal marcapiano o dal cornicione. L'eventuale ampliamento deve essere esteso a tutte le aperture per mantenere inalterato lo schema compositivo del prospetto](#)

[A1.2; A2.1; B1.1]

Per esigenze igieniche, [è ammessa nei prospetti su strada](#), la demolizione del parapetto murario delle finestre del primo piano, per migliorare il rapporto fra la superficie di ventilazione e di illuminazione e la superficie del locale, o per migliorare il fattore di luce diurna, purché si realizzino portefinestre, balconi di tipo tradizionale e parapetti secondo le forme e i materiali prescritti dal Piano particolareggiato.

[A1.2; A2.1; A2.2]

Per interventi e scopi uguali, è ammessa anche la demolizione dei parapetti murari delle finestre del piano terra nelle pareti rivolte verso la corte interna. L'uguale intervento sulle finestre del piano terra nelle pareti rivolte verso spazi pubblici è consentito solo con il parere affermativo dell'Ufficio del Piano sentita la Commissione edilizia, che deve valutare la compatibilità con l'ambiente costruito e la rispondenza alle necessità d'uso.

[A1.2; A2.1; A2.2]

[Le dimensioni delle finestre dovranno mantenersi il più possibile all'interno delle seguenti misure e proporzioni \(b/h\):](#)

[dimensioni:](#)

[60-80/ 120-160](#)

[80-90/150](#)

50-80/100-120

70-90/110-150

50-80/50-140

60-80/ 60-150

rapporti:

1/1

1/2

2/3

3/5

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2;]

La superficie bucata deve essere compresa fra 1/4 e 1/8 della superficie interna di muro in cui l'apertura o le aperture dovranno collocarsi.

[CM]

Il numero, la dimensione e la forma delle aperture esistenti sui muri perimetrali devono essere considerate un valore costitutivo dell'edilizia storica, l'obbligo di adeguamento igienico del vano (superficie finestrata non inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento) può quindi essere soggetto a deroga, quindi non obbligatorio per gli interventi fino alla Categoria 4.2, in quanto generalmente distruttivo dei caratteri essenziali del Centro storico.

[A1.1; A1.2]

3.2 Stipiti di porte e finestre, soglie e davanzali

dovranno essere generalmente in pietra naturale con superficie scabra (bocciardata, sabbiata o segata al naturale) con esclusione di marmi lucidati, oppure in pietra artificiale o cemento sagomato secondo la tipologia ed il periodo di costruzione del fabbricato.

La sporgenza del davanzale non potrà superare la misura del suo spessore.

Gli spigoli esterni delle finestre, se prive di stipiti in pietra, dovranno essere in genere realizzati con intonaco liscio.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

3.3 Infissi esterni

dovranno essere realizzati in legno di specie tipiche naturali **verniciato con vernici non trasparenti** nei colori tradizionali.

Tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia dovranno avere la stessa tipologia, tinta e tonalità.

In casi eccezionali o in situazioni particolari e su progetto specifico, è consentito l'uso di serramenti in ferro verniciato di tonalità grigia o di colorazione che dovrà armonizzarsi con la scala cromatica della facciata; sono sempre vietate le suddivisioni delle luci del tipo inglese e vetri a specchio.

[CM]

Gli infissi originari dovranno essere mantenuti, restaurati o ripristinati; l'eventuale sostituzione degli elementi deteriorati sarà realizzata secondo tecniche, materiali e forme identiche a quelle originarie.

Gli infissi completamente sostituiti dovranno essere di tipo tradizionale e sono di conseguenza escluse tipologie di moderna concezione quali quelle a vasistas, a saliscendi, a ghigliottina, a bilico, ad ante scorrevoli, ecc.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

Gli infissi devono essere sempre collocati nel profilo interno del muro.

[CM]

In caso di esteso degrado dell'infisso in legno, si potrà intervenire attraverso sostituzione con infisso di eguali dimensioni, forme, materiali e finiture.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

In presenza di interventi unitari di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati recentemente in lega leggera, ferro e quant'altro incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

3.4 sistemi di oscuramento esterni

Non sono di norma ammessi sistemi di oscuramento esterni se non già esistenti o la tipologia ne prevedeva l'uso all'origine, mentre sono sempre ammessi gli scurini interni.

Potrà essere valutato l'uso di persiane qualora non alterino le caratteristiche decorative degli edifici e siano già presenti nell'intorno edificato su edifici con caratteristiche simili.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

E' consentito il mantenimento delle avvolgibili nei soli edifici che presentano uno spiccato linguaggio architettonico moderno (anni '30 e successivi), tanto da rendere incompatibile l'uso di altri sistemi di oscuramento.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2;]

E' fatto obbligo di:

- usare persiane in legno verniciato con vernici non trasparenti analoghe a quelle tradizionali per tipologia, colore e ferramenta;
- utilizzare sportelloni in legno riducibili per la chiusura di vetrine;
- usare inferriate in ferro di disegno analogo a quelle tradizionali.

[CM]

E' consentito:

- utilizzare, per la chiusura di sicurezza delle vetrine, cancelletti riducibili o serrande avvolgibili a maglia in ferro verniciato con colori scuri;
- utilizzare persiane realizzate con le caratteristiche tipologiche tradizionali ma in profilato metallico di adeguata colorazione da concordare preventivamente con l'Ufficio del Piano nei soli interventi di manutenzione straordinaria o di riqualificazione di edifici senza particolare valore storico-architettonico-tradizionale.

[CM]

In ogni caso non è ammesso:

- usare serrande avvolgibili (tapparelle) di qualsiasi materiale;
- usare serrande di sicurezza in lamiera, cancelletti ed inferriate in alluminio naturale o anodizzato.

[CM]

3.5 Porte esterne

Se prospettanti su spazi pubblici, dovranno essere di tipo tradizionale, realizzate in legno di specie tipiche naturali o verniciate con vernici non trasparenti analoghe a quelle tradizionali per tipologia, colore e ferramenta;

non è consentito l'uso di infissi in alluminio, in plastica o in legni esotici a vista.

[CM]

Le dimensioni delle porte dovranno mantenersi il più possibile all'interno delle seguenti dimensioni:

80-90-100/180-200-220

[CM]

3.6 Serrande e portelloni, veneziane esterne

E' escluso l'uso di serrande e portelloni in ferro e in alluminio anodizzato argento e bronzo, come anche delle veneziane esterne.

[CM]

3.7 Infissi apribili verso l'esterno

Al piano terra, per le parti a diretto contatto con gli spazi pubblici, per evitare danni a persone o cose, non sono ammessi infissi né sistemi di oscuramento apribili verso l'esterno.

[CM]

3.8 Doppie finestre

E' vietato l'uso di doppie finestre, in alternativa è consentita l'installazione di vetro camera.

[CM]

3.9 Nuove aperture di autorimesse su fronte strada

Qualora non espressamente indicato nei Profili regolatori di Piano, è consentita l'apertura di nuovi portali sul fronte strada per permettere il ricovero di automezzi entro gli spazi privati solo a seguito di incomprimibili e motivate esigenze funzionali, legate a cambio di destinazione d'uso o incremento di unità immobiliari rispetto al lotto originario.

Queste aperture dovranno avere caratteristiche dimensionali simili a quelle dei portali esistenti ed in ogni caso una larghezza non superiore a m. 2,50; per la realizzazione di questo elemento si dovranno utilizzare le aperture più idonee al carattere e alle forme dell'edificio, preferendo ove possibile, l'arco a tutto sesto o a tre cerchi.

Per la realizzazione di un portale ad arco si dovranno rispettare i rapporti dimensionali dei portali indicati con il simbolo "conservazione" nelle tavole dei Profili regolatori, inoltre è tollerata la realizzazione di archivolte anche in presenza di solai più bassi del concio in chiave avendo l'accortezza di nascondere il solaio con tamponamento ligneo.

E' consentita l'apertura di ingressi carrabili in una parete, con la quale una corte interna sia chiusa verso strada, soltanto se nella stessa parete non è presente un qualsiasi altro ingresso carrabile. Una porta o una finestra esistente in una parete di chiusura verso strada di una corte interna può essere ampliata in larghezza e in altezza per trasformarla in un ingresso carraio, purché non sia indicata negli elaborati del Piano particolareggiato come elemento costruttivo tipico della tradizione, quindi non modificabile. e nuove aperture carrabili dovranno essere armonizzate tipologicamente con quelle tradizionali preesistenti e non stravolgere nel complesso l'equilibrio urbanistico architettonico.

[A1.2; A2.1; A2.2]

4. Ascensori e montacarichi

Non sono consentiti.

[A1.1]

la realizzazione di ascensori e montacarichi può avvenire anche modificando i volumi esistenti (con o senza l'utilizzo di eventuali superfetazioni) purché non si comprometta il sistema distributivo della tipologia edilizia, le strutture portanti o le parti decorate.

[A1.2; A2.1; A2.2]

Non è mai consentito realizzare ascensori e montacarichi all'esterno dei fabbricati.

[CM]

5. Assetto urbanistico

- non sono ammessi interventi che modifichino i tracciati viari esistenti salvo quando previsto ed espressamente indicato negli elaborati del Piano particolareggiato;
- non è ammesso occupare con costruzioni di qualunque tipo, anche a carattere precario, gli spazi liberi interni alle Unità edilizie, salvo quanto previsto ed espressamente specificato negli elaborati del Piano particolareggiato;
- è in tutti i casi fatto divieto di arretrare le costruzioni rispetto al filo stradale.

[CM]

6. Attenzione archeologica

Ogni intervento edilizio all'interno del Centro matrice deve avvenire con modalità atte a garantire che non siano danneggiate eventuali tracce e/o reperti di valore storico ed archeologico.

Chiunque ritrovi oggetti che presentino interesse artistico, storico, archeologico o etnografico deve comunicarlo all'Ufficio comunale del Piano e farne immediatamente denuncia all'Autorità competente, e provvedere alla loro conservazione temporanea, nelle condizioni e nel luogo in cui essi sono stati rinvenuti, ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42

[CM]

7. Balconi, ringhiere

Se espressamente indicato nelle Schede delle Unità edilizie e nei [Profili regolatori di Piano](#), è consentita la costruzione di balconi esterni, anche negli edifici prospicienti su spazi pubblici, purché siano collocati ad una distanza, fra il punto più basso di questi e l'eventuale marciapiede rialzato non inferiore a m. 3,50; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,00 dalla quota stradale.

Essi dovranno essere unici per ogni apertura e le dimensioni dovranno [essere tali](#) da consentire la totale apertura delle ante di eventuali persiane.

I parapetti devono avere un'altezza non inferiore ai cm 100 dal piano finito del pavimento e dovranno essere realizzati esclusivamente in ferro lavorato o in ghisa con disegno e stile ricorrenti.

Il piano di calpestio dovrà preferibilmente essere realizzato con una lastra monolitica di pietra o marmo sostenuta da supporti in ferro lavorato o elementi lapidei o prefabbricati cementizi decorati secondo i tipi ricorrenti; è ammesso l'uso di solette in calcestruzzo armato, in tutti i casi lo spessore deve essere consono a quello della cornice marcapiano (se esistente) e strutturalmente modanato come questa, diversamente non dovrà mai superare i 15 cm.

Sono vietati i balconi rientrati dal filo dell'edificio sui prospetti esposti su pubblica via o comunque visibili da pubbliche vie.

[CM]

[Sono ammessi tutti i tipi di balconi tradizionali.](#)

[Sono ammesse nuove ringhiere in ferro e ferro battuto, su specifica autorizzazione dell'Amministrazione comunale.](#)

[Le colorazioni ammesse per le ringhiere sono solo quelle nelle tonalità grigio-nero del ferro opaco.](#)

[CM]

[Sono vietate le ringhiere in alluminio.](#)

[Sono vietate le ringhiere colorate.](#)

[Sono vietate le solette dei balconi con finitura in cls a vista e le solette in c.a. anche se tinteggiate.](#)

[CM]

8. Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori

Ogni canna fumaria o di esalazione in genere, presente negli organismi edilizi dovrà essere contenuta nell'altezza massima di m. 2,00 comprensiva del cappello rompifumo.

Dovranno avere caratteristiche dimensionali ed estetico formali tradizionali, saranno intonacate e tinteggiate in analogia al fabbricato principale.

Le canne fumarie, in caso di nuovo posizionamento, devono essere collocate ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

[CM]

Per tutti i comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro.

Nei casi nei quali è possibile documentare un grave stato di degrado, è consentita la ricostruzione conservando le forme precedenti purchè di tipo tradizionale ed impiegando le stesse tecniche costruttive.

Eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentite, previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e soprattutto in relazione alle esigenze di tutela ambientale.

Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli. Se non protetti da coppi speciali, potranno sporgere dal manto di copertura solo se rivestiti in lamiera di rame ossidato, mentre non è ammesso l'alluminio placcato in rame.

[CM]

Ogni qual volta venga presentata domanda per il restauro o la ristrutturazione globale di facciata o della copertura sarà obbligatoria l'eliminazione dei comignoli e torrini incongrui.

[CM]

Nei camini sono vietate le ventole girevoli a cappello.

[CM]

9. Colori

Le tinte ammesse sono quelle indicate nella cartella colori allegata.

Nel caso di rinvenimento di tracce di colore originario è consentito il recupero di tale tinta, anche se non compresa nella cartella colori.

Il colore scelto per la rifinitura, dovrà essere riferito alla valutazione globale dei colori e dei toni del tratto di strada nel quale è inserito l'edificio, con esclusione delle costruzioni recenti e dissonanti e delle ritinteggiature effettuate negli ultimi anni con coloriture differenti dalle preesistenti.

Le colorazioni delle facciate su strada, o comunque visibili dall'esterno del lotto di pertinenza, vanno concordate con l'Ufficio del Piano previa campionatura eseguita in loco.

La scelta della gamma cromatica è subordinata alla percezione della tonalità dominante nella sottozona di appartenenza; (colori caldi e terrosi con l'uso di tonalità tenue per i muri e ancor più per gli elementi architettonici di decorazione e di tonalità più intense per gli elementi di dettaglio: porte, persiane, finestre, balaustre, ringhiere e simili).

Ai colori degli intonaci di facciata dovranno essere abbinati i colori degli smalti dei serramenti e delle opere in legno in genere (con esclusione dei passafuori in legno delle orditure di copertura che saranno trattati con vernici impregnanti o comunque con vena a vista) ed i colori degli smalti di cancellate, ringhiere e delle opere in ferro in genere.

Gli infissi esterni dovranno essere colorati con gamme cromatiche armonizzate con i colori di fondo dominante.

Non è ammesso l'uso di tinte riflettenti o eccessivamente brillanti, i materiali dovranno inoltre essere del tipo traspirante e leggermente opacizzate.

Non sono ammesse divisioni colorimetriche di facciate che hanno una unitarietà formale e tipologica anche se queste definiscono diverse proprietà.

La tinteggiatura della facciata deve essere realizzata con sistemi tradizionali a calce, con colori a base di terre.

Sono vietati tutti i sistemi di tinteggiatura legante acrilico o plastico o qualsiasi altro genere di tinte impermeabili che non permettono la traspirazione del muro.

E' altresì vietata la finitura del tipo "graffiato", a "buccia d'arancia", **spugnata** e similari.

E' proibito l'uso del colore bianco se non come decorazione complementare (fasce marcapiano, lesene, cornici delle aperture, etc.).

In ogni caso si dovrà evitare di mettere in risalto l'edificio rispetto a quelli circostanti, e operare invece in modo da "mimetizzarlo" nell'ambiente urbano.

Il piano dei colori di tutte le componenti dell'organismo andrà dettagliatamente indicato al pari del materiale, nella documentazione da allegare all'atto della richiesta dell'autorizzazione degli stessi lavori.

La tinteggiatura deve essere eseguita uniformemente e nello stesso tempo evitando tinteggiature parziali anche se queste corrispondono alle singole proprietà .

Si dovranno tenere in considerazione in particolare:

- la colorazione delle facciate contigue. I prospetti di edifici adiacenti devono avere colori diversificati in particolare quando questi presentano spiccata differenza nelle proporzioni e nella partizione della facciata;
- le variazioni di colore e/o di tono della facciata. Le colorazioni policrome non devono pregiudicare l'unità formale e tipologica del prospetto;
- le facciate prive di elementi architettonici e decorativi devono generalmente prevedere una colorazione monocroma, ad esclusione dell'attacco a terra, delle cornici delle finestre e del cornicione;
- gli edifici che possiedono elementi architettonici di rilievo possono essere trattati con colorazioni policrome: in questo caso basamenti, lesene, cornici, fasce, ed altri elementi decorativi possono differenziarsi nel colore;
- la superficie da tinteggiare deve essere limitata alle superfici intonacate: mattoni, terrecotte e pietre, in quanto dotate di un colore proprio, non vanno tinteggiate, per queste parti si dovrà provvedere con opportune operazioni di pulitura e lavaggio.
- Non è consentito ridurre a faccia a vista anche parzialmente edifici tradizionalmente intonacati.
- Sono vietate le tinteggiature parziali degli edifici;
- L'uso del faccia vista (mattoni e/o pietra) non è consentito. Sono tollerate finiture faccia a vista con giunti di cemento solo se già esistenti e se non necessitano di interventi di manutenzione. Negli altri casi si prescrive il ripristino della stilatura profonda dei giunti con malte a base di calce, o la intonacatura completa;

[CM]

Le coloriture delle facciate vanno eseguite con tecniche compatibili con l'intonaco. La tinteggiatura a base di prodotti sintetici è da impiegarsi esclusivamente sulle facciate di quegli edifici che per linguaggio architettonico di recente costruzione, presentano superfici cementizie compatibili con la tecnica pittorica. In questi casi si avrà comunque cura di cercare una resa pittorica compatibile con l'immagine tradizionale del Centro Storico.

[CM]

Pur privilegiano il recupero del colore originale, la colorazione degli infissi di porte e portoni può diversificarsi da quella degli infissi dei piani superiori.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

10. Conduttus (ambitus / scaba pe' domu)

le fasce di servitù per la raccolta e lo scolo delle acque meteoriche esistenti nei confini delle unità edilizie devono essere conservate.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

11.1 Coperture dei fabbricati

Per tutti gli edifici del Centro matrice il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre la tipologia esistente, se compatibile con la tradizione storica locale.

Salvo diversa prescrizione contenuta nella Scheda dell'unità edilizia, tutti i fabbricati dovranno essere coperti con strutture a falda inclinata.

Non è ammessa la copertura piana o a terrazza, se non con l'eccezione prevista nel seguito per i pannelli fotovoltaici, o quando si tratti di edifici premoderni il cui progetto comprendeva tale copertura.

Sopra i tetti piani esistenti dovrà essere sovrapposto il tetto a due falde con pendenza armonizzata con quella degli edifici adiacenti e con manto di copertura in tegole curve.

La pendenza delle falde dovrà essere compresa tra il 30% ed il 35%.

Le strutture dei tetti devono avere unica linea di colmo ed il profilo trasversale deve avere andamento continuo (senza cartelle).

Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi esistenti. E' ammesso l'uso di nuovi coppi, ad integrazione di quelli non recuperabili, purchè in posizione di canale.

Negli edifici della sottozona A1.1 è fatto obbligo di utilizzare materiale di recupero.

Nei profili laterali non è ammessa la sporgenza del solaio di copertura, mentre è ammesso il proseguimento dell'orditura portante su tutti i lati se realizzata con tecniche e materiali tradizionali (arcarecci in legno, passafuori, tavolato in legno).

I fabbricati principali (quelli residenziali) devono avere copertura a doppio spiovente, sia che abbiano il corpo semplice che quello doppio. Non sono ammesse variazioni delle pendenze delle falde dei tetti rispetto a quella preesistente, nel caso di demolizione e ricostruzione. Negli edifici ad angolo o di testata è ammessa la soluzione a padiglione.

E' consentita la falda unica nei fabbricati principali solo in caso di costruzione in aderenza con altre proprietà che non consenta un normale deflusso delle acque meteoriche.

Gli annessi prospicienti le strade possono avere copertura ad uno o due spioventi (si usa la doppia falda per le dimensioni superiori ai 4 m.) mentre quelli addossati ai confini devono avere preferibilmente copertura ad un solo spiovente, con pendenza all'interno della corte.

Le tettoie d'ingresso alle corti dovranno essere realizzate prevalentemente ad uno spiovente con pendenza verso l'interno, salvo i casi in cui la dimensione in profondità suggerisca l'uso più razionale della doppia falda (anche asimmetrica).

Sulle falde di copertura non è consentita la costruzione di abbaini né di terrazze "a tasca".

L'areazione e l'illuminazione dei sottotetti potranno essere ottenute con l'inserimento di lucernari tipo "Velux" solo se completamente incassati nello spessore della copertura e purché non sporgenti dal filo esterno della stessa, e a condizione che i sottotetti siano abitabili.

Al fine del rispetto dei rapporti aeroilluminanti, ai lucernari sarà computata una superficie pari a 1,5 volte la superficie reale del lucernario. La misura della proiezione orizzontale di tali aperture non deve essere superiore a 1/25 della superficie dei sottotetti, e ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq 1,00.

Al fine di sottrarre alla vista e contenere materiali e corpi che, anche se necessari, deteriorano l'aspetto complessivo del Centro, quali depositi d'acqua, impianti di condizionamento etc., nella realizzazione delle coperture degli annessi e dei portali coperti, soprattutto quando si tratta di interventi di adeguamento formale, è consentito, per superfici massime di 6,00 mq. realizzare la sopraelevazione della falda di copertura per un'altezza di cm.80, calcolata dall'estradosso del solaio fino all'intradosso della copertura sul filo di gronda. Tale volume, da considerarsi tecnico, è escluso dal calcolo dell'indice fondiario.

[CM]

Le coperture degli edifici del tipo tradizionale con sistema di travi portanti, capriate e correnti di legno dovranno essere mantenute. La sostituzione di tali elementi, qualora documentatamente inevitabile, avverrà con elementi analoghi a quelli esistenti (nella forma, materiali e nelle giunture) adeguando il dimensionamento e i collegamenti alle vigenti disposizioni in materia di statica.

Nei sottotetti abitabili dovrà essere garantito un rapporto pari ad almeno 1/16 tra la superficie delle aperture esterne e la superficie utile degli stessi locali.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

11.2 Tettoie e coperture precarie all'interno di spazi aperti

Le tettoie esistenti se "non autorizzate" o "non condonate" debbono essere demolite; il sito dovrà essere ripristinato nel suo stato precedente la costruzione della tettoia.

Per le tettoie autorizzate o condonate è consentito un intervento di finitura che preveda la chiusura perimetrale della costruzione solo se prevista dalla richiesta di condono inoltrata.

E' obbligatorio in questo caso l'utilizzo del legno e ferro per i supporti verticali; le coperture debbono essere realizzate in coppi con gronde e discendenti in rame.

Il Piano può prevedere il ripristino tipologico di tettoie originariamente esistenti e successivamente scomparse per crollo o demolizione, da realizzare con le tecniche e i materiali costruttivi tradizionali.

[CM]

12. Cornici, cornicioni, marcapiani, soglie e riquadrature

E' prescritta la non modificabilità delle cornici d'epoca, quelle mancanti vanno riprodotte identiche agli originali.

Non è ammesso l'inserimento di cornici in gesso o in mattoni a vista non rispondenti alle caratteristiche tradizionali o non conformi al Prontuario degli elementi costruttivi tradizionali, quelle esistenti, anche se a suo tempo formalmente autorizzate, andranno rimosse e conformate alle indicazioni dell'abaco tipologico o comunque alle caratteristiche tradizionali.

[A1.1; A1.2; A2.1]

La realizzazione di cornici sia per bucatore nuove che esistenti è generalmente sconsigliata.

Sono ammesse solo nel caso che siano elemento di riordino della facciata. In tal caso devono avere caratteristiche e dimensioni riconducibili alle tipologie esistenti documentate.

Le cornici devono essere saldamente fissate alla struttura muraria, e non devono costituire motivo di disturbo o di pericolo per i passanti.

Le cornici possono sporgere di max 3 cm.

La larghezza massima consentita è di 20 cm.

[CM]

I cornicioni devono essere realizzati con l'uso dei mattoni intonacati, con le fattezze tipiche tradizionali che seguano le regole compositive dei cornicioni storici del luogo, con una sporgenza massima di 30 cm.

Non sono consentiti i cornicioni realizzati in c.a. con cassafirme modanate in polistirolo.

La cornice marcapiano svolge la funzione di marcare esternamente la separazione interna tra diversi piani di un edificio. Si può presentare in genere in due punti: al livello del calpestio o al livello dei parapetti delle finestre (marcadavanzale). In alcuni casi poi sono presenti cornici a entrambi i livelli, magari unite in una fascia.

La cornice marcapiano segue in genere la decorazione esterna complessiva dell'edificio, magari nello stesso colore delle eventuali cornici delle finestre o dei portali, o in materiali appositamente scelti per contrastare sullo sfondo della parete esterna.

I marcapiani devono essere realizzati con l'uso dei mattoni intonacati o con intonaco a sporgere con ossatura in laterizio, con le fattezze tipiche tradizionali che seguano le regole compositive dei cornicioni storici del luogo.

Non sono consentiti marcapiani difformi da quanto sopra enunciato.

Le mensole e le cornici di gronda in materiale lapideo devono sempre essere restaurati.

E' ammessa la sostituzione parziale con nuovi elementi similari per forma, materiale e colorazione, solo in casi eccezionali debitamente documentati ed autorizzati.

Per i cornicioni lapidei è prevista la sola pulitura con opportuni lavaggi eseguiti in modo leggero, escludendo sempre l'impiego di sabbature. In nessun caso i lati terminali (profili-sezioni) dei cornicioni di gronda e degli sporti possono essere dipinti o alterati.

Le cornici modanate in intonaco devono essere consolidate e le eventuali parti mancanti ricostruite con malta analoga a quella esistente per ingredienti, composizione e cromatismo; nel caso in cui presentino particolari caratteristiche decorative dovrà essere conservato il profilo originario servendosi di una apposita sagoma (dima).

E' possibile proporre la ricostruzione di raccordi di sporto a gola o con modanature, purchè realizzati secondo la tradizione locale.

[A1.1; A1.2; A2.1]

Sono ammesse soglie in pietra locale ed in marmo chiaro, finitura lucida ed opaca, graniglia bianca o grigia.

Sono ammesse soglie in cemento lisciato e rifinito.

Sono ammesse soglie in laterizio.

Sono ammesse finestre senza soglia applicata.

Sono ammesse cornici alle finestre delle tipologie e colorazioni tradizionali reperibili nel contesto.

Sono vietate le soglie in lamiera e in marmo colorato.

Sono vietate le riquadrature di qualsiasi materiale applicato sulla spalletta delle aperture in particolare se sporgente e di colorazione e materiale diverso dalla parte dell'edificio.

[CM]

13. Elementi in ferro

Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata costituiscono fattori essenziali dell'immagine degli edifici: grate, ringhiere, cancelli, cancellate, ferma imposte, etc. E' vietata la rimozione di tali elementi ed è consentita la sola manutenzione.

In caso di documentato degrado è ammessa la sostituzione con stessi materiali, forme e colori.

Il trattamento di tutti questi elementi in ferro dovrà riproporre il colore originale mediante pulitura e utilizzo di disossidanti fosfatanti e vernici opache di protezione. E' consentito l'impiego di olii protettivi trasparenti che blocchino il processo di ossidazione.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

Sono vietate le inferriate realizzate in alluminio.

[CM]

14. Gronde e pluviali

Le gronde dovranno essere esterne preferibilmente in rame naturale o in lamiera di ferro zincato e verniciata con colori neutri opachi (bruno o grigio), a sezione semicircolare o comunque curvilinea.

E' escluso lo sviluppo quadrato o rettangolare. I pluviali dovranno avere esclusivamente sezione circolare.

E' obbligatorio l'inserimento dei gambali (terminali) in ghisa colorata di nero nel tratto finale dei pluviali per un'altezza pari ad almeno 2 metri da terra.

Il posizionamento dei pluviali dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata; di norma essi devono essere posizionati, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue. In generale si dovrà evitare di posizionarli al centro della facciata.

I pluviali non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi; in presenza degli aggetti di facciata e delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità.

[CM]

15. Impianti tecnologici privati

è sempre consentita la realizzazione degli impianti tecnologici privati e dei volumi per essi necessari a condizione che:

- **Venga rispettato l'ordito architettonico della facciata;**
- non presentino all'esterno dell'organismo o, comunque, nelle zone visibili al passaggio pubblico, canalizzazioni, motori, fili, apparecchiature varie, ecc. che deturpino il decoro esteriore dello stesso, le parti che non potranno essere eseguite sottotraccia e/o interrata e dovranno necessariamente restare in vista, dovranno realizzarsi con tipologie e materiali tali da consentire un decoroso inserimento nel contesto architettonico e ambientale circostante, con esclusione di qualsiasi materiale plastico;
- la loro messa in opera non preveda la demolizione di elementi decorativi o ne nasconda parte di essi;
- non siano previste demolizioni di parti strutturali che pregiudichino la statica dell'organismo;
- i volumi eventualmente necessari per alloggiare i macchinari dovranno essere consoni alle disposizioni delle presenti norme ed uniformati con le finiture dell'organismo principale;
- è vietato sistemare **serbatoi d'accumulo dell'acqua potabile e del relativo impianto di pressurizzazione** o similari sui tetti o terrazzini in genere, in modo particolare nelle zone visibili al passaggio pubblico. Sono consigliati adeguati impianti con autoclave e serbatoi interrati;
- **i serbatoi privati esistenti sono tollerati sino alla prima richiesta di qualsiasi intervento inerente alla facciata o all'edificio, dopodichè vi sarà l'obbligo della rimozione;**
- le antenne tv, in particolare quelle paraboliche, devono essere possibilmente sistemate in modo tale da non essere viste dagli spazi pubblici, in particolare è vietato il posizionamento su pareti o balconi o oggetti con affaccio su pubbliche vie o su spazi pubblici; per ogni unità edilizia può essere installata un'unica antenna o parabola di ricezione televisiva a servizio di un impianto centralizzato qualora si tratti di edifici plurifamiliari;
- **in ogni caso le dimensioni delle parabole dovranno essere le minime reperibili in commercio e la colorazione dovrà essere capace di mimetizzarsi con quella delle pareti di sfondo;**
- **tutte le antenne dovranno essere prive di logotipi, fregi, scritte o altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza;**
- **Sulle facciate principali è vietata la posa non incassata dei fili della rete televisiva.**
- le prese d'aria imposte dalle norme di sicurezza sono consentite nel rispetto dell'ornato di facciata, purché coperte da piatti in rame o ferro bucati con fori tondi di opportuno diametro, o da elementi speciali in laterizio, **con esclusione dei materiali plastici.**
- Gli impianti di climatizzazione non potranno utilizzare elementi esterni a meno che questi non possano trovare collocazione in terrazzi o balconi che per la loro conformazione ne impediscano la vista. Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di qualsiasi altra soluzione, in accordo con l'Ufficio del Piano e previo parere della Commissione Edilizia, sarà possibile in alternativa collocare detti elementi esterni nei cortili interni degli edifici e comunque in luoghi che consentano la facile schermatura degli stessi; **qualora non sia possibile trovare un alloggiamento congruo e compatibile con le indicazioni precedenti potranno utilizzarsi sistemi integrati con motore interno integrato che consentono di effettuare un unico foro in facciata.**

[CM]

La collocazione degli impianti termici sulle coperture sarà in genere ammissibile:

- se posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti, ove necessario ed in conformità alla normativa vigente, delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità. Tali manufatti dovranno essere addossati alle eventuali murature emergenti dalla copertura piana e tinteggiati dello stesso colore delle medesime; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità e garantirne il migliore e più organico inserimento nell'ambiente circostante;
- se collocati sulla copertura di corpi edilizi minori posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino esclusivamente su spazi interni all'unità edilizia;
- • se collocati in corrispondenza di murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alle linee di coronamento in misura sufficiente a non renderli visibili dal basso, e comunque a condizione che siano schermati da appositi manufatti di dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.

Dette prescrizioni sono inderogabili, salvo casi del tutto particolari e motivati da sottoporre alla valutazione della Commissione edilizia.

Gli impianti o scaldacqua esistenti, posizionati sui muri dei prospetti, così come quelli di nuova installazione, vanno posizionati all'interno degli edifici o in spazi interni al lotto in posizione non visibile dalla pubblica via.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

Gli impianti o scaldacqua possono essere posizionati sui balconi ed adeguatamente schermati.

[B1.2]

Non è consentito installare riserve idriche a vista se non nei modi di seguito indicati.

L'installazione potrà essere ammessa solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la presenza sia percepibile dai cono ottici limitrofi

La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà inoltre ammessa solo previa verifica statica del solaio di copertura.

I serbatoi di accumulo dell'acqua devono essere posizionati all'interno degli edifici e preferibilmente interrati, non sono ammessi serbatoi in PVC colorati visibili sulle coperture.

Se posizionati su coperture piane dovranno essere addossati alle murature emergenti dalla copertura e tinteggiati dello stesso colore delle medesime; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità e garantirne il migliore e più organico inserimento nell'ambiente circostante;

Possono essere collocati sulla copertura di corpi edilizi minori solo se questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale (almeno un livello) e prospettino su spazi completamente interni all'edificio;

Dette prescrizioni sono inderogabili, salvo casi del tutto particolari e motivati da sottoporre alla valutazione della Commissione edilizia.

In particolare le riserve idriche sono ammesse solo in numero di una per ogni unità immobiliare, nella dimensione massima di metri cubi 1,5.

[CM]

I pannelli solari devono essere installati su tetti piani, a terra o seguendo l'inclinazione delle falde integrandoli nella copertura e non visibili dalla strada.

E' consentita solo la tecnologia a circolazione forzata per evitare il posizionamento del serbatoio di accumulo sulla copertura.

Il posizionamento del serbatoio di accumulo sulla copertura è vietato.

[CM]

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta. Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici.

E' ammessa l'installazione sul portoncino d'ingresso, purchè la valenza storico-artistica-tradizionale del serramento lo consenta.

Nel caso di più appartamenti i campanelli dovranno essere ordinati in un'unica pulsantiera.

Le apparecchiature devono essere collocate a filo facciata.

Le cassette e le cornici delle apparecchiature devono essere realizzate con materiali consoni al contesto: pietra locale, ottone, bronzo.

Sono vietati gli apparecchi in alluminio o materiali plastici.

[CM]

Le cassette postali multiple non possono essere collocate esternamente, sulla facciata principale, ma all'interno dell'androne di ingresso dell'unità abitativa.

Nel caso di edifici unifamiliari o bifamiliari può essere prevista la buca delle lettere collocata nel portone o portale di ingresso o la cassetta in ghisa incassata a filo facciata.

[CM]

E' vietata l'installazione di corpi illuminanti privati sulle facciate.

I corpi illuminanti privati esistenti sono tollerati sino alla prima richiesta di qualsiasi intervento inerente alla facciata, dopodichè vi sarà l'obbligo alla rimozione.

Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti o simili) sulle falde delle coperture inclinate.

[CM]

E' facoltà dell'Amministrazione comunale escludere la collocazione di qualsiasi impianto, anche se conforme agli indirizzi di cui sopra, qualora risulti particolarmente evidente rispetto ai principali punti panoramici o dai più importanti monumenti del Centro storico;

[CM]

16.1 Impianti tecnologici pubblici. Linee aeree, telefoniche ed elettriche

Le linee aeree di qualsiasi specie ed i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica in modo da non deturpare le facciate degli edifici e l'ambiente urbano.

In caso di rifacimento di linee il Responsabile dell'Ufficio del Piano può dettare speciali cautele ed ordinare l'interramento dei cavi.

[CM]

Nel caso di restauro complessivo di facciate è tassativo riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica attualmente riuniti in modo disorganico nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi.

L'Amministrazione comunale si impegna a stabilire con gli Uffici tecnici degli Enti erogatori dei servizi pubblici un riordino totale delle reti distributive, concordando metodi e tempi operativi.

Per accogliere ed organizzare in facciata tutti i cavi ed i fili degli impianti di illuminazione pubblica, Enel e telefonia, dove possibile, si devono creare apposite scanalature interne alle murature o condotti atti allo scopo.

I criteri di riordino per gli interventi sono i seguenti:

- Realizzazione di condotti sotto traccia atti a raccogliere i cavi;

in alternativa

- Calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle Unità edilizie. Le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda.
- Percorsi orizzontali posti sotto il manto di copertura, immediatamente al di sopra del canale di gronda. I cavi possono essere posti al di sopra delle fasce marcapiano, fasce di gronda o fasce marcadavanzale, il più possibile arretrati per essere occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia. In generale si raccomanda il rispetto assoluto delle presenze di pittura murale e di decorazioni ornamentali plastiche.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

Le tubazioni del gas, di norma, non possono essere installate a vista sulla facciata. Le tubazioni, per quanto previsto da norme di sicurezza, devono trovare alloggiamento nelle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via.

[CM]

In casi eccezionali, qualora non sia possibile altrimenti, su specifica autorizzazione dell'amministrazione comunale, le tubazioni saranno collocate sulla facciata principale. In questo caso estremo, le tubazioni dovranno essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa, nascoste dai canali di gronda e dai pluviali.

[A1.2; A2.1; A2.2; B1.2]

Sulla facciata prospiciente spazi pubblici è tollerata solo la tubazione principale che non può superare i 50 cm di altezza dal piano stradale.

Il contatore del gas deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio, se ciò non fosse possibile è tollerata l'installazione in facciata in una apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le seguenti prescrizioni:

- gli sportelli dovranno essere in ghisa o acciaio verniciato del colore della facciata;
- su facciate intonacate si ammettono sportelli a filo in qualsiasi materiale purchè idoneo ad accogliere un intonaco identico a quello della facciata;

- su facciate con finitura a faccia vista saranno consentiti sportelli con telai in ferro e cornici a scomparsa e rivestimento con gli stessi materiali della facciata;

[CM]

Le condutture dell'acqua non possono essere posizionate in facciata.

Il contatore principale deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile è rinviata all'amministrazione comunale la possibilità di autorizzare l'installazione in facciata in una apposita nicchia ordinatamente allineata con quella del gas e opportunamente occultata da una chiusura a filo facciata secondo le stesse prescrizioni relative ai contatori del gas.

[CM]

17. Insegne, affissioni

Premesso che le insegne relative agli esercizi oggetto di valore storico ambientale devono essere conservate sotto il profilo formale, negli esercizi soggetti a nuova sistemazione, le insegne assumeranno preferibilmente, andamento interno rispetto al piano di facciata con la sola collocazione all'interno dei vani delle porte, portoni e vetrine o in sub-ordine, ma solo in casi eccezionali, e dopo attenta analisi, nei fori delle finestre del piano terra di esclusiva pertinenza del negozio.

Negli interventi di manutenzione e restauro dei fronti degli edifici, sarà obbligo del progettista, qualora siano previste attività commerciali che necessitano di insegne pubblicitarie, prevederne la collocazione in sede progettuale.

Si dovrà perseguire l'obiettivo di uniformare materiali e tipologie per le insegne poste sul fronte dello stesso edificio.

La miglior collocazione delle insegne è l'inserimento delle stesse entro la luce netta delle vetrine o degli ingressi rispettando le seguenti indicazioni:

- l'insegna non dovrà sporgere dal filo della muratura;

- solo nei casi di bucatore con architrave piana, è consentita la collocazione di insegne al di sopra dell'architrave; queste non potranno debordare oltre la larghezza dell'apertura e di eventuali cornici; l'altezza non dovrà superare i 40 cm.

Sono quindi vietate insegne di dimensioni superiori alla larghezza della vetrina e che comunque contrastino con la partitura architettonica dell'edificio.

Le lunette sovrapporta o finestre munite di inferriate debbono essere lasciate a vista, pertanto su di esse non potrà essere collocata alcun tipo di insegna. Sono altresì escluse le insegne fisse applicate sugli sguinci laterali delle aperture.

E' vietato l'impiego di scatole luminose rettangolari di plexiglass con scritte e disegni comunque collocate.

E' vietata la collocazione di insegne nelle bucatore di finestre poste al piano terra, o ai piani superiori, e nei sopraluca dei portoni; è possibile solamente l'apposizione interna di vetrofanie.

E' vietato collocare insegne o altre forme pubblicitarie nelle arcate dei portici.

[CM]

Le insegne a bandiera sono ammesse se realizzate in ferro battuto con dimensioni inferiori a 60x80 cm e collocate ad un'altezza minima di m. 4,50 e con sporgenza massima dalla parete dell'edificio pari a cm 120. Queste possono essere illuminate con faretti di piccole dimensioni.

Sono ammesse, previo parere motivato dell'amministrazione che ne valuta la congruità con i caratteri ambientali del Centro matrice e con le caratteristiche architettoniche del fronte, le seguenti tipologie di scritte:

- lettere o scritte ritagliate metalliche scatoletti retroilluminate finitura satinata o verniciate nere/antracite fissate alla parete dell'edificio sopra la larghezza della vetrina;

- Sono preferibili scritte apposte secondo il sistema tradizionale, quindi dipinte sugli intonaci e/o sottofondo in legno, o in lettere singole in bronzo o similare;

- Sono ammesse lettere o scritte ritagliate in tubo al neon collocate sopra la larghezza della vetrina o all'interno della stessa;

- Sono ammessi cartelloni bianchi con scritte colorate sopra la vetrina, purchè a finitura opaca; cartelloni colorati liberamente anche con disegni purchè siano collocati all'interno del vano vetrina;

- E' consentito apporre, sopra o entro il vano vetrina, pannelli di qualsiasi materiale, con superfici trattate (incisioni, forature, effetti chiaroscurali, bassorilievi, ecc.) non verniciate, con la possibilità di inserimento di particolari a colori limitatamente al 10% della superficie del pannello stesso.

- E' ammessa la realizzazione di insegne dipinte a fresco sul muro sopra la vetrina a colore unico.

[CM]

L'insegna dovrà riportare solo il nome dell'esercizio in corretta ortografia ed eventuali simboli grafici o marchi senza l'aggiunta di scritte che pubblicizzino prodotti in vendita e che nulla hanno a che fare con il nome della ditta titolare dell'esercizio o con i Marchi trattati.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

Le insegne comprese entro le bucaure di prospetto potranno contenere una fonte luminosa, che sarà discreta e possibilmente di tipo riflesso o indiretto.

Sono ammesse unicamente soluzioni con apparecchi da incasso collocati nella soglia, lungo le spallette o nella zona architravale delle aperture.

E' vietato il montaggio di apparecchi illuminanti direttamente sulla facciata dell'edificio.

Sono vietate le fonti luminose intermittenti, scorrevoli o simili.

Potranno essere ammesse soluzioni diverse solo qualora l'Amministrazione ne riconosca e motivi la qualità del progetto e la coerenza con il fronte dell'edificio ed i caratteri ambientali del Centro matrice.

[CM]

I colori delle insegne devono essere compatibili con l'assetto cromatico della facciata.

Non sono considerati compatibili i materiali riflettenti, i laminati metallici non verniciati, l'alluminio non verniciato, il legno chiaro non verniciato, l'acciaio lucido ed il vetro a specchio.

[CM]

Nessuna forma di insegna è consentita su:

- testate e arcate esterne dei portici
- elementi in pietra viva
- elementi decorativi di interesse artistico

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

Non sono consentite:

- pubblicità generiche (esposte in luogo diverso da quello della sede dell'esercizio)
- insegne dipinte sui paramenti di facciata
- pubblicità dipinte sulla sede stradale o sul marciapiede

[CM]

In deroga a quanto prescritto valgono le seguenti eccezioni:

Alberghi e pensioni possono installare:

- Insegne a bandiera, conformi alle norme specifiche presso l'ingresso.

Bar, ristoranti e trattorie possono installare:

- un segnale con le eventuali specifiche dell'attività alle condizioni e con i materiali prescritti per le insegne a bandiera, oppure:
- una insegna a bandiera a fonte luminosa interna, alle condizioni e con i materiali prescritti.
- una locandina porta-menù alle condizioni e con i materiali prescritti per le bacheche.

Carabinieri, Polizia, Ambulatori, Farmacie, Enti di pubblica utilità possono installare:

- in aderenza ai locali, insegne anche luminose o a bandiera secondo codice nazionale unificato.
- Targhe direzionali con materiali e modalità costruttive unificate per l'intero territorio comunale.

[CM]

Le insegne pubblicitarie e le affissioni a muro sono consentite solo negli spazi appositi realizzati mediante tabelloni a muro o elementi autoportanti di informazione.

[CM]

18. Interventi urgenti di consolidamento murario

Nelle ricostruzioni, rifacimenti e restauri, il Comune ha facoltà di imporre ai privati l'esecuzione di opere di consolidamento murario, nonché ogni altro accorgimento tecnico atto ad assicurare che la statica degli edifici o impianti e opere pubbliche attigue non venga compromessa.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

19. Locali interrati e seminterrati

Nell'ambito delle sottozone A non è ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati di qualsiasi genere.

Sono fatti salvi i locali con tali caratteristiche, purché realizzati precedentemente all'adozione del presente Piano particolareggiato e in conformità con la normativa urbanistica vigente, e non compresi in aree di pericolosità idraulica Hi4 e Hi3.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

20. Loggiati

Dovranno preferibilmente restare aperti e quelli chiusi in muratura dovranno essere ripristinati, soprattutto per la funzione areoilluminante dei vani posteriori.

E' ammessa la loro chiusura esclusivamente con vetrate in legno o ferro rimovibili di tipo semplice a condizione che:

- a) non ne alterino l'aspetto formale e venga salvaguardata la lettura integrale delle caratteristiche tipologiche e costruttive, pertanto dovranno essere arretrate rispetto agli elementi costitutivi della loggia;
- b) non si preveda l'installazione di serramenti totalmente o parzialmente ciechi né muniti di vetrazioni specchianti;

è sempre vietata la loro chiusura con murature di qualsiasi tipo.

[A1.1; A1.2; A2.1]

I loggiati di nuova costruzione dovranno avere un carattere prevalentemente murario e, preferibilmente, essere realizzati con archi a tutto sesto, a tre centri, con sesto ribassato o con il sistema architravato.

I loggiati, così come ora descritti, purché totalmente aperti sul lato lungo in modo da garantire la funzione areoilluminante dei vani posteriori, senza infissi di chiusura, non sono conteggiati ai fini del calcolo dell'indice fondiario, purché di profondità non superiore a m.3,50 (la parte eccedente costituisce volume).

[A1.2; A2.1; A2.2; B1.2]

21. Manto di copertura

Per gli interventi che prevedono operazioni parziali nei fabbricati delle unità edilizie e per quelli che prevedono anche operazioni di rinnovo totale, ma che si trovano in continuità visiva con fabbricati confinanti, possono essere utilizzati esclusivamente materiali tradizionali quali i coppi sardi, preferibilmente di recupero.

Potranno fare eccezione i fabbricati attualmente dotati di tegole marsigliesi, che potranno essere mantenute qualora riconosciute congruenti con la tipologia del fabbricato (in relazione all'epoca di costruzione ed ai caratteri architettonici) a insindacabile parere dell'Ufficio del Piano sentita la Commissione edilizia

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

Per gli altri interventi è ammesso l'uso di tegole curve di fattura moderna, anche industriale, ma di colore, dimensione, forma, il più possibile simile a quelli tradizionali.

[B1.2]

E' vietato l'uso di lastre in fibrocemento, di lamiera di ferro e vetroresina.

[CM]

22. Muri di confine

Tutte le murature di confine esistenti e di epoca non recente, realizzate in muratura, pietra o ciottoli di fiume, devono essere salvaguardate.

Pertanto sulle stesse sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ricostruzione delle parti lesionate o alterate e demolite.

Qualora realizzati con mattoni crudi in pessimo stato di conservazione, possono essere sostituiti con mattoni cotti.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

23. Pannelli solari termici e fotovoltaici

I pannelli solari termici e fotovoltaici non possono essere realizzati all'interno delle unità edilizie incluse negli ambiti di conservazione e di riqualificazione storico tipologica

[A1.1; A1.2]

Le Schede delle Unità edilizie potranno indicare la possibilità di impiegare le coperture piane degli annessi per la collocazione esclusivamente complanare degli stessi pannelli.

[A1.2; A2.1]

Nei rimanenti ambiti ([sottozone](#)) i pannelli dovranno avere una configurazione equilibrata nella composizione architettonica e formale degli edifici tanto esistenti che di nuova realizzazione, inseriti obbligatoriamente nelle superfici di copertura, assumendo valenze estetiche.

E' ammessa l'installazione dei pannelli solari fotovoltaici solo se posizionati a raso falda e con una superficie massima pari al 30% della superficie della falda su cui insistono.

E' esclusa la possibilità di collocare i pannelli in diversi punti del tetto e della falda, in modo casuale, e di impiegare modelli di dimensioni e fattura diverse tra loro.

Allo stesso modo sono vietati orientamenti ed inclinazioni differenti fra loro o dall'andamento della falda.

Per gli edifici prospettanti su piazze o spazi aperti, la non visibilità degli impianti dalla pubblica via dovrà essere dimostrata mediante documentazione fotografica redatta con riprese effettuate da più angolazioni, attestando la non percettibilità dei pannelli in questione.

[A2.1; A2.2; B1.2]

24. Paramenti e intonaci

Premesso che un intonaco, specie se originale, rappresenta la "patina" storica dell'edificio, e quindi va mantenuto e ripristinato per parti a meno che il suo degrado non risulti irreversibile, nel caso in cui si debba reintonacare completamente, è d'obbligo l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali a calce.

Gli intonaci di malta bastarda o cementizi sono ammessi solo nel caso in cui venga adottato un sistema di deumidificazione tipo "wall drying" o nel caso di ripristino di meno del 30% di facciate già trattate con intonaci di questo tipo.

[A1.1; A1.2; A2.1]

Ogni edificio deve avere un unico trattamento di finitura e di colorazione da cielo a terra e su tutte le facciate.

Gli intonaci andranno realizzati con tecniche e materiali tradizionali che, salvo diverse disposizioni da definire in caso di particolari tipi edilizi, saranno a base di grassello di calce, o con malta di calce e cemento al 50% e rifiniti con intonachino o verniciatura a calce.

Nel caso di rifacimenti o ripristini si consiglia l'esecuzione di intonaci il più possibile simili a quelli tradizionali rimossi.

E' comunque ammesso l'utilizzo di intonaci a base cementizia in funzione delle caratteristiche del supporto murario, in tal caso le tinteggiature vanno eseguite con colori a base di silicati di potassio.

È sconsigliato l'uso di malte di calce aerea su rinzaffo di malta cementizia per incapacità dei due materiali di costituire un supporto solidale.

In presenza di murature realizzate in terra cruda gli intonaci non devono assolutamente contenere alcun componente cementizio onde evitare la risalita capillare all'interno del muro per la mancata traspirazione, e l'inevitabile distacco dell'intonaco con deterioramento del supporto.

Sono vietate le intonacature che mettano in vista porzioni di muro o singole pietre o elementi sottostanti –a meno che questi non siano elementi monumentali o esplicitamente decorativi o elementi di spoglio- così come la non motivata realizzazione o conservazione di falsi archi o di altri elementi di simulazione storica. Non è nemmeno consentito l'uso di intonaci plastici, di zoccolature in pietra a spacco, in ceramica o listelli di cotto, di contorni delle finestre o delle porte in marmo o in altro materiale diverso dalla pietra naturale.

Gli elementi architettonici in pietra lavorata devono essere conservati.

Non è ammessa l'esecuzione di nuovi paramenti in pietra in blocchi squadriati con superficie sbazzata.

Sono ammesse invece le murature in pietra di tipo tradizionale intonacate con malta di calce tipo raso pietra, evitando le stuccature profonde degli interstizi soprattutto negli elementi strutturali (archi e piedritti).

L'uso del faccia vista (mattone e/o pietra) non è consentito.

Sono tollerate finiture a faccia vista con giunti di cemento solo se già esistenti e se non necessitano di interventi di manutenzione.

Negli altri casi si prescrive il ripristino della stilatura dei giunti con malte a base calce, o la intonacatura completa.

Sono vietati i placcaggi delle facciate, di qualsiasi tipo e con qualsiasi materiale.

[CM]

Le tinteggiature dovranno essere eseguite con pitture date a pennello e con materiali traspiranti.

Sono espressamente vietati tutti i sistemi di tinteggiatura sintetica, a legante acrilico, plastico, idrorepellente, al quarzo e simili.

E' altresì permesso l'utilizzo di rivestimenti con intonaci colorati in pasta tipo "Terranova", l'esecuzione di paramenti con intonaco spruzzato (sabbia, cemento e ghiaio) ed il paramento a "muro raso".

Si sconsiglia l'utilizzo di rivestimenti plastici, comunque non è ammesso nei tipi "graffiato", "bucciato" e simili.

Non è ammesso inoltre il rivestimento in piastrelle di qualsiasi tipo mentre è consentito, esclusivamente per elementi accessori e non per l'intera costruzione, l'utilizzo del mattone faccia vista lavorato a mano e sabbato.

L'uso del legno va limitato ai serramenti e ai passafuori di falda.

E' vietato l'impiego di perlinature sulle facciate in vista.

[CM]

Il progetto di restauro delle facciate deve prevedere l'eliminazione dei rivestimenti di marmo o altro materiale non originale che coprono il paramento murario, soprattutto al piano terra in corrispondenza di negozi: in luogo di tali rivestimenti verrà ripristinato l'intonaco.

Tale disposizione non si applica agli edifici che hanno subito radicali e documentabili trasformazioni successivamente al 1950, laddove il rivestimento della facciata costituisca elemento caratterizzante degli edifici.

[A1.1; A1.2; A2.1]

25. Pavimenti

Per le pavimentazioni interne non vi è nessuna prescrizione particolare se non la conservazione ed il recupero di quelle di particolare pregio o di valore documentario (lastricati in pietra nei loggiati, pavimenti in araxiolas nelle stanze, in legno nei piani rialzati ecc.) espressamente richiamate nelle Indicazioni di piano contenute nelle schede delle Unità edilizie o rinvenute successivamente.

In particolare è fatto divieto di rimuovere e/o sostituire con altro materiale le pavimentazioni **originarie** in acciottolato o in lastre di pietra.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

Le pavimentazioni delle aree scoperte interne alle unità edilizie, devono essere recuperate (quando possibile) o realizzate con materiali e tecniche atte a mantenere la permeabilità del suolo; si suggerisce il ripristino e la nuova realizzazione nei modi ricorrenti tradizionali (imperdau) anche con l'utilizzo, per il migliore

assestamento delle pietre, di malte e calcestruzzi cementizi, ma con la predominanza visiva della superficie della pietra.

[CM]

Nelle nuove pavimentazioni delle aree libere interne alle unità edilizie, qualora espressamente indicato nelle Schede delle unità edilizie, è tollerato l'impiego degli autobloccanti in cemento burattato purché con forma e colore simili ai materiali litoidi tradizionali.

[A2.2; B1.2]

26.1 Portali di ingresso alle corti

I portali di ingresso alle corti rappresentano uno dei sistemi architettonici di maggiore interesse nel centro storico; essi costituiscono l'emblema della cultura architettonica del nostro passato, elemento di cultura materiale e di memoria storica della nostra economia e dei nostri modi vivere, per tale ragione **ne è prescritta la conservazione e il restauro, con divieto** assoluto della loro demolizione, sempreché non sussistano condizioni di pericolo per la pubblica incolumità e comunque previo accertamento e nulla osta dell'Ufficio del piano comunale.

Gli interventi ammessi sono perciò solo quelli volti alla salvaguardia dei manufatti e quindi il recupero per quanto riguarda la parte muraria e della copertura, e il restauro per gli elementi architettonici, i cornicioni e gli archi.

Le operazioni di restauro dovranno in particolar modo curare le seguenti componenti eventualmente presenti nell'insieme dell'apertura con possibilità di loro inserimento per interventi di adeguamento filologico:

- la soglia in pietra, con battente a terra munita di solchi profondi allo stesso livello del pavimento interno per facilitare la funzione carraia e per lo scolo delle acque bianche;
- gli stipiti, in pietra o in mattoni pieni, spesso presenti in bicomponente, a volte con spigoli mussati ma non per tutta la loro altezza;
- piedi dell'arco in cotto o in pietra, non sempre modanati;
- i lobi dell'arco in mattoni o in pietra;
- la chiave dell'arco non sempre presente, in mattoni o in pietra modanata;
- il portone in legno a due ante, ognuna delle quali munita di porticina interna, delle quali generalmente solo una è vera, incorniciate ai quattro lati dai rispettivi battenti di cui quello superiore arricchito da particolari lavorazioni lignee ed ornata in genere. Particolare cura si presterà all'insieme dei componenti il sistema di chiusura, quali i chiavistelli, i battenti, ecc..

Solo in casi eccezionali, per ragioni che non consentono soluzioni alternative o per il verificarsi di circostanze che altrimenti produrrebbero dei risultati peggiorativi, che vanno accertati dall'Ufficio del Piano, sarà possibile, previa predisposizione del rilievo metrico e di adeguata documentazione fotografica la ricostruzione del portale per realizzare il lieve arretramento per la riconfinazione stradale o lo spostamento purché lungo lo stesso fronte stradale dell'unità edilizia.

La ricostruzione dovrà avvenire per i portali con conci in pietra attraverso la numerazione degli elementi lapidei, lo smontaggio degli stessi e il successivo rimontaggio; per i portali costruiti con elementi di pietra irregolari che dovranno essere successivamente intonacati o con mattoni, è sufficiente l'esatta riproposizione formale e dimensionale.

Non è consentito isolare i portali esistenti dalla muratura, inserendoli in recinzioni a giorno.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

I passi carrai potranno essere riqualificati riproponendo portali di nuova costruzione, **che** dovranno **preferibilmente** uniformarsi alle caratteristiche dimensionali e formali di quelli esistenti **nell'immediato contorno.**

Nei nuovi portali è generalmente preferibile l'uso dell'arco a tutto sesto, ma, per ampliare la superficie di attraversamento, è anche ammesso l'uso dell'arco a tre centri o dell'arco ribassato.

Qualora per le altezze disponibili non fosse possibile realizzare l'arco è tollerato il sistema architravato.

Nei profili regolatori di progetto sono inseriti i nuovi portali da realizzare, il disegno è da intendersi puramente indicativo, valgono però le seguenti prescrizioni:

- **qualora venga indicato un portale architravato significa che può essere realizzato sia quello architravato che quello archi voltato (tutto sesto, ribassato o a tre cerchi);**

- qualora venga indicato un portale archi voltato significa che non è consentita la soluzione architravata ma solo l'arco a tutto sesto, ribassato o a tre cerchi

E' prescritto l'inserimento in bassorilievo, nella chiave di volta dell'arco, dell'anno di costruzione.

[CM]

26.2 Portoni di ingresso alle corti o ai passi carrai

Devono essere salvaguardati e recuperati tutti quelli esistenti e originali, dei quali è espressamente prescritta la conservazione.

Qualora non sia possibile la loro conservazione per l'elevato degrado, gli stessi vanno ricostruiti in legno con disegno analogo a quello preesistente o a quelli tradizionali.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

Quelli di nuova realizzazione dovranno essere preferibilmente costruiti in legno con forme semplici e caratteri stilistici simili a quelli esistenti.

[CM]

E' ammessa la realizzazione di cancelli in ferro verniciato ma non di serrande avvolgibili. Non è ammessa l'apertura dei cancelli e dei portali verso l'esterno.

[CM]

27. Pozzi

Tutti i pozzi esistenti, sia pubblici sia privati, realizzati anteriormente al 1951 devono essere salvaguardati e mantenuti in efficienza.

I caratteri architettonici e i materiali originali devono essere conservati, altrimenti si dovrà procedere con il ripristino filologico.

[CM]

28. Recinzioni

Riguarda i muri che concorrono alla configurazione dell'ambiente storico, sia per quanto concerne la conservazione come per il loro ripristino.

I divisori di proprietà negli spazi liberi da fabbricati, devono essere costituiti da murature cieche in pietra a vista o intonacate secondo i tipi tradizionali e dell'altezza compresa tra m. 2,40 e m.3,00; dovranno comunque uniformarsi in continuità delle recinzioni eventualmente presenti nel lotto, e nel qual caso anche queste dovranno essere adeguate alle presenti norme.

Sono ammesse anche recinzioni costruite con elementi industriali (blocchi di cemento, mattoni, etc.) purché intonacati e muniti di foderatura e bauletti di malta con o senza coppo di protezione.

E' consentito conservare le esistenti recinzioni a giorno, salvo i casi per i quali il Piano prescrive l'adeguamento tipologico, quindi la realizzazione di un muro cieco di altezza non inferiore a m. 2,40.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

E' consentito, nelle aree con preponderanza di tipi edilizi di recente concezione, la realizzazione di recinzioni dotate di elementi in ferro purché la parte muraria sia visivamente preponderante.

Lungo i confini stradali non sono previsti in genere nelle unità edilizie spazi liberi da fabbricati.

Nei casi in cui ciò non si dovesse verificare dovranno essere eseguite recinzioni in muratura del tipo previsto in precedenza senza aperture di qualsiasi genere, con disegno semplice ed andamento superiore continuo. Queste dovranno essere informate al decoro urbano ed avere paramento come previsto per i fabbricati del punto 22) del presente articolo.

Non sono ammessi nelle recinzioni elementi decorativi non ricorrenti quali statuette o vasi di qualsiasi specie.

I vari lati delle recinzioni dovranno essere intonacati e tinteggiati con gli stessi colori del fabbricato principale.

L'altezza delle recinzioni su strada sarà quella indicata nei profili regolatori.

[A2.2; B1.2]

29. Scale interne

E' ammessa la demolizione e la ricostruzione delle scale interne solo se necessario per le precarie condizioni statiche o se le stesse non siano originarie e incoerenti con la tipologia dell'edificio.

La nuova scala deve essere ricostruita come quella originaria.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

Sono ammesse limitate modifiche alle dimensioni e al posizionamento della scala interna, solo se quella originaria è inadeguata alla funzionalità dell'edificio per l'esigua larghezza o per l'eccessiva pendenza.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

Negli edifici soggetti a restauro è in ogni caso consentito il rifacimento della scala nei seguenti casi:

- a) quando la pendenza media delle rampe è superiore al 75%;
- b) quando la distanza fra due rampe corrispondenti, misurata lungo la verticale congiungente il piano di calpestio e l'intradosso della rampa e del pianerottolo superiore, sia inferiore a m. 2.00.

Il rifacimento deve comunque comportare il mantenimento della localizzazione e della dimensione del vano scala originario.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione il rifacimento delle scale, rispettando il posizionamento originale, è sempre ammesso.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

30. Scale esterne

Le scale esterne per il collegamento dei diversi livelli di piano non sono in genere ammesse, soprattutto quando si configurano come una struttura a sé stante che si eleva dal piano di campagna.

Si suggerisce di inserirle all'interno delle costruzioni o almeno di inglobarle in un involucro murario aperto, ad esempio all'interno dei loggiati.

Potranno essere consentite quando, sviluppandosi con un'unica rampa, servono a collegare un dislivello massimo di m. 2,00. Dovranno essere addossate su una parete del corpo di fabbrica o del recinto ed avere un carattere edilizio e costruttivo prevalentemente murario.

[CM]

31. Soppalchi

In tutte le unità edilizie è consentito, negli ambienti interni aventi una altezza media non inferiore a m. 4,50 e privi di elementi di pregio artistico alle pareti, la realizzazione di soppalchi alle seguenti condizioni:

- a) L'intervento differenzi la nuova struttura dall'ambiente in cui si inserisce, per forma e materiali, assimilandola ad un elemento d'architettura d'interni, o arredo fisso;
- b) l'altezza netta degli spazi sottostanti non sia inferiore a m. 2,10;
- c) la superficie dei soppalchi, comprensiva della scala di accesso, non superi il 50% di quella dell'ambiente in cui si inserisce;
- d) la posizione del soppalco non sia tale da resecare le aperture di finestre esterne o di porte interne;
- e) le scale interne di raccordo con il soppalco abbiano rampe di larghezza netta non inferiore a m. 0,80 salvo che nel recupero di scale esistenti;
- f) non sia collocato al disotto del soppalco l'angolo di cottura dei cibi, od altro apparato produttore di punti di fuoco, ove il soppalco stesso sia in legno, o non sia, ove ligneo, adeguatamente protetto con trattamento ignifugo; in tutte le unità edilizie è consentito, negli ambienti interni aventi una altezza

media non inferiore a m. 4,50 e privi di elementi di pregio artistico alle pareti, la realizzazione di sopralchi alle seguenti condizioni:

- g) qualora siano destinati alla presenza continuativa di persone la regolarità dell'aerazione e dell'illuminazione sia verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie totale;
- h) le parti soprastanti abbiano almeno un lato completamente aperto;
- i) la parte soprastante sia munita di balaustra non inferiore a m. 1,10 di altezza.
- j) E' consentito, su entrambi i livelli, l'inserimento di locali di servizio di superficie non superiore ad 1/3 dell'area del soppalco e/o della sua proiezione sul piano sottostante.

[CM]

32. Sottosuolo

La messa in opera di impianti tecnologici sotterranei non potrà in alcun modo comportare modifiche alla rete di deflusso delle acque tali da produrre concentrazioni o ristagni di acque nelle aree di intervento o in quelle limitrofe.

I lavori di chiusura degli scavi dovranno prevedere una sistemazione del suolo con forme e materiali analoghi o migliorativi di quelli preesistenti.

[CM]

33. Sottotetti

In tutte le unità edilizie sono consentiti gli interventi volti ad adattare i sottotetti al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle accessorie delle utilizzazioni ai piani inferiori, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- a) sia garantito l'integrale rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle trasformazioni fisiche consentite e/o prescritte di cui alle presenti norme, ed in particolare che gli interventi non comportino alterazioni dell'andamento originario della copertura; sono pertanto ammesse soltanto le aperture e le prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici;
- b) sia assicurata, in presenza di coperture, e/o di strutture portanti delle stesse, alterate e/o collabenti, il loro ripristino con materiali identici o comunque tecnicamente equivalenti a quelli originari;
- c) ove si intenda attivare un'utilizzazione abitativa del sottotetto, o comunque comportante la presenza continuativa di persone, l'altezza media dei suoi locali sia pari ad almeno m. 2,40 per ogni locale abitabile e m. 2,20 per ciascun locale accessorio; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a m. 1,80; le eventuali parti più basse di quest'ultima misura non fanno parte della superficie utile e possono essere adibite a ripostigli, armadi, ecc.; inoltre l'isolamento delle coperture sia realizzato con camere d'aria o tetto ventilato o con materiali coibenti, tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti; nei locali abitabili dovrà essere garantito un rapporto pari ad almeno 1/16 tra la superficie delle aperture esterne e la superficie degli stessi locali.
- d) l'intervento non porti alla realizzazione di un'unità immobiliare autonoma **a meno che non abbia una superficie utile complessiva superiore a mq 60,00;**
- e) siano assicurati adeguati e sufficienti requisiti di isolamento, inerzia termica e protezione contro il surriscaldamento per soleggiamento.
- f) **Il computo del rapporto illuminante deve essere compreso tra un minimo di 1/16 e un massimo di 1/10 e va riferito alla parte del locale la cui altezza supera m.1,80. Per la parte del locale la cui altezza è inferiore a m.1,80 è ammesso un rapporto illuminante non superiore a 1/16 alle seguenti condizioni:**
 - 1) **deve essere computata l'eventuale superficie finestrata anche se posta al di sotto di m.0,80 dal pavimento;**
 - 2) **non devono essere realizzate aperture superiori a 1,70 mq ciascuna.**

[CM]

34.1 Spazi aperti, disciplina spazi privati

La conservazione e il recupero degli spazi aperti avviene secondo le seguenti categorie:

- Spazi privati pavimentati: sono costituiti da cortili che formano parte integrante della tipologia a corte. Per essi è prevista la conservazione funzionale e dimensionale. E' inoltre prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria laddove essa sia realizzata con materiali e tecniche tradizionali. Per gli edifici soggetti a restauro o ripristino filologico è obbligatorio il ripristino delle pavimentazioni esterne in materiali litoidi. Per gli edifici soggetti a ristrutturazione o a ripristino tipologico è vietato mettere in opera manti di conglomerato cementizio o bituminoso.
- Spazi privati ad orto o giardino: individuano gli spazi non pavimentati interni al lotto di pertinenza dell'edificio. Per essi è costituito il vincolo di mantenimento ad orto o a giardino, con obbligo di recupero a tale destinazione delle parti eventualmente occupate da costruzioni accessorie di tipo superfetativo.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

34.2 Spazi aperti, disciplina spazi pubblici

Dovrà considerarsi come opzione privilegiata l'utilizzo di materiali di produzione locale o regionale, storicamente diffusi se ancora reperibili o in uso. Particolare attenzione deve essere posta sui rapporti materici e coloristici tra contesto costruito e superfici lapidee, considerando anche eventuali scelte innovative che dovranno essere fatte seguendo i criteri seguenti:

- la tecnologia di posa in opera (a secco o su massetto cementizio) dipenderà dalle condizioni di contesto, legate al materiale, alla sua pezzatura, al traffico previsto e ammissibile.
- La praticità delle pavimentazioni non posate su massetto di calcestruzzo si rivela ogni qualvolta sia necessario intervenire per modificare o mantenere reti o sottoservizi;
- In particolari contesti con bassa intensità di traffico, l'inserimento dei marciapiedi non solo non è necessario ma costituisce un arbitrario ammodernamento della configurazione tradizionale;
- I sistemi di posa devono garantire la consistenza delle architetture a margine. Occorrerà infatti provvedere allo smaltimento delle acque meteoriche evitando l'accumulo in prossimità delle fondazioni e realizzare una permeabilità delle pavimentazioni tale da non compromettere la salubrità delle murature degli edifici adiacenti. Pavimentazioni a schiena d'asino saranno ammesse solo in contesti dove adeguate sezioni stradali permettano la gestione corretta delle fasce adiacenti all'edificazione.
- Per le tecniche di posa, si dovrà in prima istanza fare riferimento a quelle tradizionali, prediligendo quella a secco (elementi lapidei su sabbia, con un adeguato drenaggio e sottofondo) che garantisce la permeabilità del suolo e favorisce la raccolta delle acque superficiali in maniera puntuale a distanza adeguata dai fabbricati. Qualora attente valutazioni tecniche ne dimostrassero la necessità, per motivi legati alla natura del terreno, alle pendenze, al tipo di traffico ritenuto ammissibile sarà proponibile il ricorso a sottofondi di calcestruzzo;
- Sono da evitare rigorosamente le pavimentazioni in lastre di spessore sottile o inadeguato rispetto alle loro dimensioni, fragili, funzionalmente non adatte ed espressivamente in contrasto con l'uso del massello lapideo proprio delle pavimentazioni storiche;
- Nella progettazione delle pavimentazioni si dovrà prediligere una scelta di materiali e soluzioni formali improntate alla semplicità e alla essenzialità, giustificate da riferimenti storici e funzionali. Eventuali disegni complessi dovranno essere motivati in modo molto preciso da analisi storiche. In assenza di particolari riferimenti culturali locali non si giustifica il ricorso ad eccessive elaborazioni geometriche, all'accostamento gratuito di materiali di differente natura e colore e in generale a esecuzioni inutilmente costose e ricercate, inserite in contesti urbani di carattere rurale o comunque architettonicamente semplici.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

34.3 Spazi aperti, disciplina verde pubblico

All'interno del Centro il verde urbano tradizionale si esprime attraverso differenti declinazioni tra parti private e pubbliche; la presenza di alberi da frutto o pergole (generalmente curate da privati), la presenza di

alberature lungo le principali strade di attraversamento, devono essere tutelate e preservate quali elementi caratterizzanti il centro abitato.

Qualora si debba intervenire per riqualificare ambiti degradati, anche al fine di ridisegnare le aree verdi, con inserimenti nuovi o tesi a coinvolgere aree non storicamente destinate a verde, il progetto deve fare riferimento alle linee culturali preesistenti o, se di contenuti innovativi, procedere attraverso motivati processi compositivi.

E' certamente consigliabile l'utilizzo del verde sia in ambiti urbani sia quale elemento utile per disegnare e ricucire in processi di più ampia riqualificazione urbanistica, i margini dell'abitato; tuttavia sarà bene sottolineare come non in ogni contesto il verde risulti appropriato, soprattutto nei contesti storici, nei quali esso risulta sin dall'origine escluso dagli spazi pubblici, in quanto la dimensione naturale risultava talmente incombente che si riteneva più appropriata per lo spazio del villaggio la più completa artificialità.

[CM]

35. Spessore dei corpi di fabbrica

Nel caso di interventi di ampliamento, ricostruzione a seguito di demolizione e nuova costruzione su Unità Edilizie, fermo restando quanto altrove previsto dalle presenti norme, gli spessori dei corpi di fabbrica a cui attenersi saranno i seguenti:

- a) Nel caso di ampliamenti di organismi originali o sostituzione di loro corpi di fabbrica: in linea generale si terranno gli stessi spessori degli organismi o corpi di fabbrica interessati all'ampliamento, tuttavia, al fine del rispetto delle distanze qui previste, per l'adeguamento dello stesso alle norme igienico sanitarie, per l'adeguamento dello stesso alle norme antincendio ed alla Legge 13/89 si può proporre quanto previsto nel successivo punto
- b) Ricostruzione a seguito di demolizione di organismi : prioritariamente si dovranno rispettare gli stessi spessori e giaciture dell'organismo preesistente, non viene tuttavia esclusa la possibilità di una proposta alternativa che dovrà scaturire da uno studio filologico del nuovo planivolumetrico da determinare coerentemente con i planivolumetrici del presente Piano, in tal caso gli spessori del nuovo organismo nelle tipologie a corte dovranno essere contenuti tra i mt 3,50 e i mt 6,00 se addossati ad un lato cieco del fondo, da mt 4,50 a mt 10 se esiste il riscontro d'aria, mentre per i nuovi organismi a filo strada, dovrà essere contenuto entro i mt 10 comprensivi dei loggiati ai due piani nel caso questi siano previsti.
- c) Oltre a tali spessori e per la sola tipologia a corte è ammessa la costruzione del loggiato al piano terra per uno spessore massimo di mt 3,50 a condizione che quest'ultimo si sviluppi per tutta la lunghezza del corpo di fabbrica .

[CM]

36.1 Strutture orizzontali

Tutti i solai in legno o voltine di mattoni su putrelle, verranno restaurati e consolidati rispettando il carattere originario e impiegando materiali e finiture, interassi e sezioni analoghi agli elementi originari.

Nei casi di Restauro e risanamento conservativo, è consentito l'uso di solai misti in ferro e legno (anche lamellare purchè anticato) solo nel caso di comprovata irrecuperabilità dei travi originali o nel caso di comprovata necessità tecnico-strutturale.

[A1.1; A1.2; A2.1]

Nei consolidamenti statici è consigliata/consentita:

- la realizzazione di solette armate collaboranti con i solai lignei di interpiano e di copertura;
- la sostituzione di solai in latero-cemento o in ferro-latero con solai in legno o ferro-legno;
- l'uso di tiranti e catene in metallo (ad eccezione delle murature di ladiri);

realizzare cordolature ed architravature in c.a. da realizzare con paramento murario intonacato da impiegare come cassaforma a perdere:

[A1.1; A1.2; A2.1]

36.2 Strutture verticali

I vari interventi dovranno mantenere o ripristinare al massimo la continuità o l'integrità di sistemi murari con spessore uguale o superiore a tre teste.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

Nei progetti di recupero è consentita la realizzazione di micropali, mentre la realizzazione di sottofondazioni in c.a. è ammessa solo per gravi e documentati motivi.

E' consentita la idropulitura delle murature e il rinforzo di malta legante a pressione.

[A1.1; A1.2; A2.1; A2.2]

37. Suolo

Ogni sbancamento e scavo dovrà essere provvisto di appositi drenaggi per l'abbattimento del carico di acque meteoriche.

[CM]

38. Superficie minima degli alloggi, frazionamenti

Nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio, relativamente alle sole tipologie diverse dalla corte, potranno essere realizzati monocali a destinazione abitativa purché compatibili con i caratteri originari del tipo edilizio.

La superficie utile di tali alloggi non può essere comunque inferiore a mq 30, al netto dei muri perimetrali. Le unità immobiliari accatastate ed utilizzate come monocale al momento dell'adozione delle presenti norme anche se con superficie minore, possono mantenere tale uso, subordinatamente al parere favorevole della ASL.

[A1.2; A2.1; A2.2]

Nelle operazioni di recupero delle tipologie tradizionali a corte, è consentita la suddivisione in due o più parti di quelle unità edilizie che, per dimensione elevata e caratteristiche planimetriche, sono suscettibili di generare altre unità edilizie minori senza mutazione tipologica rispetto a quella originaria. I meccanismi di suddivisione dovranno derivare dalla lettura critica dell'evoluzione del tessuto urbano e dai Processi storici tipologici impiegati nelle successioni ereditarie secondo tradizione.

E' comunque fatto divieto, in generale, di frazionare le Case a corte la cui superficie dell'unità edilizia non raggiunga gli 700 mq.

In tal caso, le unità minime risultanti dovranno avere un'estensione maggiore o uguale 350 mq.

Inoltre, i caratteri tipologici delle nuove unità derivanti dalla divisione dovranno essere compatibili con le prescrizioni delle NTA e dell'Abaco tipologico.

[A1.1; A1.2; A2.1]

39. Tende solari

In tutti i fabbricati all'interno del **Centro matrice** è consentita la presenza di tende esterne da inserire nel vano dell'apertura prima dell'infisso di vetro.

La tela dovrà essere di canapa, tipo Olanda, color rosso ruggine o color ocra chiaro.

Davanti alle aperture dei negozi al piano terra è ammessa l'installazione di tende ricadenti su spazio pubblico: la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto superiore a m. 2,20 e per una sporgenza massima di m. 0,80, e non possono essere sostenute da montanti verticali o inclinati.

L'apposizione delle tende può essere vietata se, a giudizio dell'Ufficio del Piano, esse creino ostacolo al traffico o limitino la visibilità della strada.

Sul medesimo prospetto non possono essere installati diversi tipi di tenda né con colori differenti.

[CM]

Sono ammesse installazioni di tende solamente al piano terra e a servizio esclusivo dei negozi prospicienti le piazze e le vie di ampia sezione stradale, con esclusione delle vie strette e dei vicoli.

La collocazione della tenda è ammessa solamente per i casi di effettiva necessità legata all'orientamento del prospetto; è quindi escluso l'uso della tenda come elemento "decorativo" del negozio (vetrine orientate a nord).

La cattiva manutenzione delle tende può comportare la revoca della relativa autorizzazione.

Sono vietati i teli in materiale plastico.

Sono vietati in genere i materiali che riflettono la luce e non presentano superficie opaca.

Non sono ammesse scritte o marchi sul telo.

Sono vietate le pensiline fisse.

[CM]

Le tende collocate in prospetti che presentano più negozi dovranno essere uniformate per profilo, altezza da terra, colore e materiali.

Nel caso di richiesta per una singola installazione di tenda per un solo negozio di un edificio collocato in un prospetto comprendente più negozi, la domanda di autorizzazione dovrà essere corredata da una dichiarazione da parte di tutti i proprietari o esercenti dei negozi del piano terra, di accettazione e di impegno a posizionarla anch'essi con le stesse forme, dimensioni e colore.

I progetti presentati successivamente dovranno comunque indicare le caratteristiche tecniche di quelle già installate.

40. Terrazze piane

Le terrazze piane esistenti sono tollerate sino alla richiesta di intervento unitario di facciata o di riordino delle coperture, salvo i casi che rivestono un valore storico architettonico documentale espressamente indicati nelle schede in caso di edifici nei quali la copertura a falde risulterebbe incoerente.

[CM]

Nelle costruzioni con tipologia a corte antistante saranno ammesse esclusivamente a copertura del loggiato del piano terra antistante l'abitazione.

[A1.2; A2.1]

E' vietata la realizzazione di nuove terrazze piane.

[CM]

41. Tutela e salvaguardia degli elementi architettonici decorativi

Tutti gli elementi architettonici e decorativi presenti e/o rinvenuti sia all'esterno che all'interno delle abitazioni devono essere tutelati e salvaguardati.

L'eventuale rimozione o il solo spostamento degli stessi deve essere preventivamente autorizzato dall'Ufficio del Piano il quale valuterà l'opportunità di sottoporre l'intervento al parere della Soprintendenza per i beni architettonici, il paesaggio e il patrimonio storico artistico e demotnoantropologico.

[A1.1; A1.2; A2.1]

42. Vettrine dei negozi

E' ammesso l'uso delle aperture esistenti al fine di realizzare vetrine commerciali prospicienti vie ed aree pubbliche in genere, a condizione che:

- le stesse siano realizzate seguendo i criteri, le prescrizioni e le indicazioni progettuali previste nelle presenti norme;
- siano costruite nel rispetto della coerenza sia formale sia materiale delle eventuali preesistenze strutturali e di finitura dell'organismo interessato;
- non siano sporgenti rispetto al filo esterno del muro;
- i vetri non siano ad effetto specchio ed i supporti e montanti siano in legno tinteggiato;

- non siano munite di serranda metallica, quanto piuttosto da inferriata a trame di ferro pregevoli del tipo retrattile o in legno tinteggiato con colori coprenti nei toni previsti;
- in caso di apertura ad arco il telaio potrà essere a vetro unico se i traversi orizzontali, corrispondenti all'imposta dell'arco, non garantiscono un'altezza minima di 2,00 metri;

[A1.2; A2.1; A2.2]

Le vetrine corrispondenti ad impianti storici di facciata dovranno essere mantenute e restaurate.

[A1.1; A1.2; A2.1]

Ovunque sia possibile si consiglia di arretrare l'ingresso del negozio almeno della dimensione delle ante per consentire l'apertura verso l'esterno quale uscita di sicurezza.

Per la realizzazione delle vetrine o parti di esse si escludono i materiali già esclusi per le insegne.

Per la realizzazione di soglie, gradini, pavimentazioni di ingressi e vani di arretramento sono vietati i seguenti materiali:

- elementi ceramici, porcellanati o comunque a superficie lucida;
- legno naturale senza trattamento;
- materiali lapidei lucidati a superficie riflettente;
- moquette;
- laminati metallici non trattati.

L'elemento di soglia dovrà essere, per quanto possibile, a massello e non a lastra sottile. E' pure vietato l'uso di lastre sottili per riquadrare il vano. Gli elementi lapidei di pregio andranno ovviamente conservati.

Non sono ammesse vetrine che presentino aggetti verso l'esterno del filo di facciata.

In ogni caso è vietata l'apertura delle porte con occupazione di spazi pubblici.

[CM]

43. Zoccolature

La zoccolatura deve di norma essere realizzata in intonaco di calce stollato di colore grigio o della medesima tinta utilizzata per il colore della facciata o, in alternativa, di quella delle cornici e marcapiani.

Generalmente la zoccolatura deve essere contenuta al di sotto dei davanzali delle finestre situate al piano terreno e deve riguardare l'intero edificio e non solo una porzione di facciata; deve essere omogenea per altezza ed esecuzione per tutta l'unità edilizia e non deve essere necessariamente unificata ad unità edilizie diverse o confinanti.

E' ammessa la realizzazione di una zoccolatura lapidea naturale, dell'altezza massima di 70 cm, in pietra locale non a mosaico, nella stessa tonalità dei colori della facciata.

[CM]

Nel restauro delle facciate non é consentita la creazione di zoccoli, soglie, bancali e davanzali ove essi non siano già esistenti e, allo stesso modo, non é consentita la sostituzione con pietra o marmo in lastre.

[A1.1; A1.2; A2.1]

