COMUNE DI NURRI - PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

All.

B

Norme di Attuazione

DATA: 28 Maggio 2018 AGG.: 07 Agosto 2023

Il Resp. del Servizio Tecnico
Ing. Daniela Usai

Il Sindaco
Geom. Antonello Atzeni

C.M.G. Ingegneria e Servizi s.r.l.
via Sant'Antonio, 23 - 09170 Oristano
Telefax 0783/302700
E-Mail: cmgoristano@tiscali.it
www.cmg-ingegneria.it

Progettisti:
Dott. Ing. Roberto Ghinami

Dott. Ing. Carlo Ghinami

Dott. Ing. Giorgio Murranca

Per C.M.G. Ingegneria e Servizi s.r.l.
Il Direttore Tecnico: Ing. G. Murranca

Collaboratore: Geom. Danila Atzeni

COMUNE DI NURRI - PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

		CAPITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI	PAG	3
ART. 1	-	CONTENUTO E VALIDITÀ DELLE NORME	"	3
ART. 2	-	AMBITO DI APPLICAZIONE, FINALITÀ DELLE NORME	"	3
ART. 3	-	DIFFORMITÀ TRA DATI DI PIANO E SITUAZIONI REALI - OMISSIONI	"	3
ART. 4	-	DEROGHE	"	4
		CAPITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	"	4
ART. 5	-	INDICI E PARAMETRI	"	4
	5.1	DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI	"	4
	5.2	DENSITÀ EDILIZIA CONSENTITA	"	4
	5.3	RAPPORTO DI COPERTURA	"	4
	5.4	LIMITI DI ALTEZZA	"	5
	5.5	DISTANZE TRA FABBRICATI	"	5
		CAPITOLO III – MODALITA' DI INTERVENTO	"	6
ART. 6	-	DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	"	6
ART. 7	-	MANUTENZIONE ORDINARIA	"	6
ART. 8	-	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	"	7
ART. 9	-	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	"	8
ART. 10	-	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON E SENZA AUMENTO DI VOLUME	"	8
ART. 11	-	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON O SENZA AUMENTO DI VOLUME	"	9
ART. 12	-	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	"	9
ART. 13	-	COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI	"	9
		CAPITOLO IV – NORME E PRESCRIZIONI GENERALI	"	10
ART. 14	-	DISPOSIZIONI GENERALI	"	10
ART. 15	-	PRESCRIZIONI GENERALI	"	10
	15.1	COPERTURE	"	10
	15.2	AGGETTI E SOLUZIONI DI GRONDA	"	11
	15.3	GRONDE E PLUVIALI	"	12
	15.4	APERTURE DI PROSPETTO – VANI PORTA E FINESTRA	"	12
	15.5	INFISSI ESTERNI	"	13
	15.6	PASSI CARRABILI INGLOBATI NEL PROSPETTO DEL FABBRICATO	"	13
	15.7	FINITURA DELLE PARETI ESTERNE	"	14
	15.8	RECINZIONI	"	14
	15.9	PORTALI ESISTENTI	"	15

	15.10	ACCESSI AI CORTILI	“	16
	15.11	BALCONI	“	17
	15.12	COMIGNOLI E CANNE FUMARIE	“	17
	15.13	IMPIANTI TECNOLOGICI	“	18
	15.14	IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI E TERMICI	“	18
	15.15	LOCALI ACCESSORI	“	18
	15.16	AREE INEDIFICATE DI PERTINENZA	“	18
	15.17	TINTEGGIATURE ESTERNE	“	19
	15.18	ALTRI ELEMENTI DI FACCIATA	“	20
	15.19	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SU STRADE E SPAZI PUBBLICI	“	21
ART. 16	-	CLASSIFICAZIONE TIPOLOGIE EDILIZIE	“	22
ART. 17	-	TIPOLOGIA EDILIZIA (A1)	“	23
ART. 18	-	TIPOLOGIA EDILIZIA (A2)	“	25
ART. 19	-	TIPOLOGIA EDILIZIA (A3)	“	27
ART. 20	-	TIPOLOGIA EDILIZIA (A4)	“	29
ART. 21	-	TIPOLOGIA EDILIZIA (A5)	“	31
ART. 22	-	TIPOLOGIA EDILIZIA (A6)	“	32
ART. 23	-	ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI	“	33
		CAPITOLO V – NORME PROCEDURALI	“	34
ART. 24	-	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.P.	“	34
ART. 25	-	MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	“	34
ART. 26	-	ATTI ABILITATIVI ALL'EDIFICAZIONE	“	34
ART. 27	-	DISPOSIZIONI FINALI	“	34

CAPITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 - CONTENUTO E VALIDITÀ DELLE NORME

Le norme del Piano Particolareggiato del Centro Storico, redatto in ottemperanza alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale (L.R. n.8/2004), disciplinano gli interventi da attuarsi all'interno del Centro Storico e del Centro di Antica e Prima Formazione, ambiti soggetti alla disciplina del "Titolo II – Assetto storico culturale" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Ai sensi dell'art.146 del D.lgs 42/2004 è obbligatorio richiedere l'autorizzazione paesaggistica per gli interventi ricadenti all'interno del perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione (Centro Matrice), identificato dalla Determinazione Regionale n.901 del 07.09.2007 e fedelmente riportato nell'elaborato Tav.1 "Perimetrazione e Individuazione Isolati" del Piano Particolareggiato. Non sono soggetti ad Autorizzazione paesaggistica gli interventi definiti dall'art.149 del D.lgs 42/2004 e quelli elencati nell'allegato A del DPR 31/2017.

Art. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE, FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme si applicano e disciplinano gli interventi da attuarsi all'interno del perimetro del Centro Storico, zona territoriale omogenea **(A),** individuata e perimetrata dal Piano Urbanistico Comunale vigente.

In sintonia con le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale, il centro storico, sottozona omogenea (A2), individua i tessuti alterati e/o riconducibili a livello edilizio e/o infrastrutturale ai dettati del comma 5 dell'art.52 delle N.T.A.

Nella zona territoriale omogenea **(A)**, le presenti norme integrano e, dove in contrasto, sostituiscono quelle fissate nelle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

Le presenti norme di attuazione integrano e disciplinano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche e nelle schede monografiche allegate al Piano Particolareggiato del centro storico.

Per quanto non espressamente specificato, valgono le norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale e le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio con tutte le eventuali integrazioni e modificazioni delle norme in oggetto.

Nel caso di norme contrastati, si dovrà applicare quella più restrittiva.

Art. 3 - DIFFORMITA' TRA DATI DI PIANO E SITUAZIONE REALE, OMISSIONI

Nel caso in cui la situazione urbanistica (superficie coperta , volume, altezza , etc) riportata nella scheda monografica e/o negli altri elaborati grafici del piano particolareggiato, risulti difforme da quella reale, si dovrà fare riferimento alla situazione reale.

In tal caso e se l'intervento progettuale previsto nella scheda monografica non è più compatibile e/o attuabile, sarà il Responsabile dell'ufficio tecnico a definire l'entità e la tipologia delle opere realizzabili, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel piano in riferimento alle

unità immobiliari e/o situazioni analoghe.

Art. 4 – DEROGHE

Ai sensi dell'art. 41 quater della legge 17 agosto 1942 n°1150, così come integrato e modificato dalla legge 6 agosto 1967 n°765, il Responsabile del servizio a cui fa capo il rilascio dei titoli edilizi abilitativi ha la facoltà di rilasciare permessi in deroga alle norme del presente Piano Particolareggiato limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, e comunque sempre con l'osservanza del disposto dell'art.3 della legge 21 dicembre 1955 n°1357.

CAPITOLO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 5 – INDICI E PARAMETRI

Le seguenti disposizioni integrano e, dove in contrasto, sostituiscono quelle fissate dalle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

5.1 - Destinazione d'uso dei fabbricati:

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

5.2 – Densità edilizia consentita:

Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ricostruzioni a seguito di demolizione, l'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare quello medio della zona; in caso di restauro conservativo, ristrutturazione senza aumento di volume e manutenzione ordinaria o straordinaria sono comunque fatte salve le volumetrie esistenti. Per ogni singola unità immobiliare il valore dell'indice di fabbricabilità massimo consentito è riportato nella relativa scheda monografica.

Per ciascuna unità edilizia è consentito superare il valore dell'indice di fabbricabilità fondiario riportato nella relativa scheda monografica esclusivamente nel caso di interventi di adeguamento igienico_sanitario per rendere agibili e abitabili sottotetti e mansarde ovvero fabbricati accessori e/o residenziali di servizio articolati su un unico piano; gli incrementi in altezza comunque non potranno essere superiori a mt. 1,00, misurato sulla linea di gronda.

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

5.3 – Rapporto di copertura:

Il valore massimo del rapporto di copertura non potrà superare quello medio della zona (dell'isolato); in caso di restauro conservativo, ristrutturazione senza aumento di volume

e manutenzione ordinaria o straordinaria sono comunque fatte salve le superfici coperte esistenti. Per ogni singola unità immobiliare il valore del rapporto di copertura massimo consentito è riportato nella relativa scheda monografica.

Per ciascuna unità edilizia è consentito superare il valore del rapporto di copertura riportato nella relativa scheda monografica esclusivamente per realizzare servizi igienici nei fabbricati che ne risultino sprovvisti e nei quali sia tecnicamente impossibile realizzarli all'interno della volumetria esistente ovvero nel caso di soluzione tecnica inaccettabile.

5.4 – Limiti di altezza:

Per le trasformazioni, ampliamenti o nuove costruzioni l'altezza massima non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di particolare pregio storico e/o artistico, ovvero il limite assoluto di 8,00 mt.; in caso di restauro conservativo, ristrutturazione senza aumento di volume e manutenzione ordinaria o straordinaria sono comunque fatte salve le altezze esistenti.

5.5 Distanze tra fabbricati:

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

5.5.2 Per le nuove costruzioni da edificarsi nei lotti liberi, la distanza minima assoluta tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, è pari a 8 mt.; la distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini è pari a 4 mt., salvo diverso accordo tra confinanti reso palese mediante scrittura privata non soggetta a registrazione depositata in comune e fermo restando la distanza minima assoluta di 8 mt. tra pareti di cui una finestrata ed il rispetto della distanza minima assoluta di 1,50 mt. dal confine per la parete finestrata più vicina al confine. Sempre per le nuove costruzioni da edificarsi nei lotti liberi, la distanza minima assoluta tra pareti prospicienti, entrambi cieche, è pari a 3 mt.; è altresì pari a 1,50 mt. la distanza minima di una parete cieca dal confine; è comunque sempre ammessa l'edificazione in aderenza al confine.

5.5.3 Nei lotti liberi o resi liberi a seguito di demolizioni, che si estendono sul fronte strada o in profondità per un'ampiezza inferiore ai 20 mt., nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate , comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentito ridurre la distanza tra pareti finestrate a 3 mt. e a 1,50 dal confine.

5.5.4 E' comunque consentita l'apertura di finestre a distanze inferiore a quelle indicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile (artt. 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907).

CAPITOLO III - MODALITA' D'INTERVENTO

Art. 6 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Le opere di trasformazione edilizia previste e permesse nel centro storico vengono classificate sulla base alle seguenti categorie di interventi:

- **(A)** - Manutenzione ordinaria
- **(B)** - Manutenzione straordinaria
- **(C)** - Restauro e risanamento conservativo
- **(D)** - Ristrutturazione edilizia con e senza aumento di volume
- **(E)** - Demolizione e ricostruzione con e senza aumento di volume
- **(F)** - Demolizione senza ricostruzione
- **(G)** - Costruzione di nuovi edifici

Gli interventi prescritti per ogni singolo edificio o unità minima di intervento sono indicati nelle tavole degli interventi edilizi e riportate nella parte progettuale delle schede edilizie.

Di norma sono sempre consentiti interventi che prevedano l'utilizzazione di più unità immobiliari per ogni insediamento.

In caso di divergenza tra l'intervento previsto nell'elaborato grafico e quello riportato nelle schede edilizie si deve fare riferimento a quanto prescritto in queste ultime.

Gli articoli che seguono descrivono analiticamente i tipi di interventi previsti dal Piano Particolareggiato.

Art. 7 – MANUTENZIONE ORDINARIA (A)

Comprende opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture, anche esterne, degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Le opere di manutenzione ordinaria sono tali se non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile, non ne alterano la struttura e non ne modificano la configurazione planimetrica, ma si limitano a ripristinare o sostituire gli elementi inadeguati o danneggiati dal normale uso.

In particolare vengono classificati come manutenzione ordinaria gli interventi di seguito esposti:

- **a)** Manutenzione delle coperture e loro rifacimento, limitatamente ai soli manti di copertura e senza modificarne i materiali e le soluzioni tecnologiche esistenti;
- **b)** Riparazione e sostituzione dei canali di gronda e dei pluviali;

c) Pulitura delle facciate esterne, tinteggiature delle stesse, ripresa e riparazione degli strati di finitura esistenti;

d) Riparazione, sostituzione e tinteggiatura delle recinzioni esterne, senza modificarne i materiali, forma e dimensioni;

e) Sostituzione, riparazione, tinteggiatura degli infissi e dei serramenti esterni;

f) Sostituzione e riparazione delle pavimentazioni esterne;

g) Rifacimento e/o manutenzione degli intonaci, rivestimenti e tinteggiature interni;

h) Sostituzione, riparazione, tinteggiatura degli infissi e dei serramenti interni;

i) Sostituzione e riparazione dei pavimenti interni;

j) Apertura e/o chiusura di vani porte interne;

k) Sostituzione e manutenzione degli impianti tecnologici;

Art. 8 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (B)

8.1 La manutenzione straordinaria comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali degli edifici, al fine di mantenere e migliorare l'efficienza dell'edificio o dei singoli alloggi; comprende altresì le opere e le modifiche necessarie per adeguare gli edifici dal punto di vista igienico-sanitario. Tali interventi non devono modificare la tipologia edilizia, il volume e l'aspetto esteriore dell'unità immobiliare.

8.2 Vengono classificati come manutenzione straordinaria gli interventi di seguito esposti:

8.2.1 Manutenzione delle coperture e loro rifacimento, compresa la sostituzione di parti strutturali con o senza modifica di materiali e le soluzioni tecnologiche esistenti;

8.2.2 Sostituzione parziale di parti di elementi strutturali quali: solai, setti murari, architravi;

8.2.3 Rimozione e rifacimento degli intonaci, delle tinteggiature e dei rivestimenti delle facciate esterne;

8.2.4 Rimozione e rifacimento delle recinzioni esterne, anche con modifica di materiali, forma e dimensioni;

8.2.5 Rimozione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni;

8.2.6 Rimozione e sostituzione delle pavimentazioni esterne;

8.2.7 Rifacimento e ampliamento di servizi igenico_sanitari esistenti, ovvero realizzazione ex novo di servizi igenico_sanitari all'interno dell'involucro edilizio esistente;

8.2.8 Rifacimento e realizzazione ex novo degli impianti tecnologici;

Art. 9 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (C)

9.1 Il restauro ed il risanamento conservativo è un intervento rivolto a conservare un organismo edilizio ed ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili, (anche diverse da quelle originarie). Tali opere comprendono il consolidamento e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, la ridistribuzione degli ambienti interni, anche con spostamenti e/o rimozioni di tramezzi, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

9.2 Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte o modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storici ambientali dell'edificio.

9.3 Per consolidamento devono intendersi le operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, gli consentano la sopravvivenza senza sostituzioni di elementi. Si considerano interventi di consolidamento le operazioni di sottomurazione, posa di tiranti, riprese di muratura, contraffortatura ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali importanti senza comportarne la sostituzione.

9.4 Per rinnovo, devono intendersi le sostituzioni (limitate all'indispensabile) degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia uguale o analoga a quelle sostituite, e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali dell'edificio. Tali inserimenti devono essere previsti nella posizione più coerente con il sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature.

9.5 Si prescrive in ogni caso la conservazione del sistema distributivo delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestono interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse artistico e storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

ART. 10 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON E SENZA AUMENTO DI VOLUME (D)

10.1 La ristrutturazione edilizia è un intervento rivolto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali opere comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti.

10.2 Gli interventi di trasformazione devono prevedere la conservazione della facciata principale dell'edificio e degli elementi architettonici di valore.

10.3 L'entità degli incrementi, il relativo incremento di volumetria nonché l'altezza massima del fabbricato sono indicati nella parte progettuale delle schede edilizie.

10.4 Per quanto riguarda forme e materiali, la tipologia edilizia dovrà perfettamente integrarsi con quella degli edifici circostanti.

Art.11- DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON O SENZA AUMENTO DI VOLUME (E)

11.1 La demolizione e ricostruzione è un intervento rivolto a sostituire un organismo edilizio, in tutto o in parte, con un altro, diverso o parzialmente diverso per forma e/o destinazione d'uso.

11.2 La sostituzione edilizia é ammessa:

- **a)** per gli edifici, privi di valore storico ed architettonico;
- **b)** per gli edifici, generalmente non utilizzati, in pessime condizioni statiche, che presentino strutture portanti lesionate o fatiscenti, che manifestino pericolo di crollo o di cedimenti, e che in ogni caso non siano suscettibili di recupero e riuso razionale o funzionale.

Gli interventi di sostituzione edilizia consentono la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente con altro aventi caratteristiche riportate nelle schede edilizie.

Art. 12 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (F)

E' un intervento, di eliminazione completa del manufatto originario, che non prevede la riedificazione.

Art. 13 – COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI (G)

Gli standards urbanistici delle nuove costruzioni (superficie coperta, volume, altezza, numero dei piani) sono riportati nelle schede progettuali; per le caratteristiche formali e architettoniche valgono le disposizioni di carattere generale.

E' consentita la costruzione di edifici per servizi e attrezzature di uso comune, che potranno sorgere sia su iniziativa pubblica che privata, nonché di edifici per abitazioni.

CAPITOLO IV – NORME E PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE EDILIZIO

Art. 14 – DISPOSIZIONI GENERALI

Le norme seguenti si riferiscono ad elementi ed organismi costruttivi che richiedono una attenzione particolare nella elaborazione progettuale per poter assicurare la continuità ed omogeneità dell'aspetto degli edifici compresi nel perimetro del Piano Particolareggiato.

Tutti gli interventi da attuare negli edifici esistenti all'interno del centro storico dovranno tendere ad assicurare la continuità e l'omogeneità architettonica degli stessi

Tale finalità generale potrà essere perseguita attraverso il recupero progettuale di tipologie, materiali e modalità costruttive proprie del centro storico.

Al tal fine sarà, in generale, da privilegiare l'uso di materiali tradizionali (quali pietra a vista, intonaco rustico, infissi in legno, ferro lavorato, colori riferiti alla tradizione locale); non è consentito l'uso di materiali quali alluminio anodizzato, avvolgibili, rifiniture estranee alla tradizione costruttiva locale.

L'impiego di tali ultimi materiali, quando sia funzionale alla particolare soluzione progettuale proposta, dovrà essere motivato e richiederà una specifica approvazione da parte del Responsabile del Servizio urbanistico e/o del Consiglio Comunale e, nel caso di interventi all'interno del perimetro del Centro Matrice, anche all'Ufficio preposto alla tutela del paesaggio.

Art. 15 - PRESCRIZIONI GENERALI

15.1 - **Coperture**:

In via generale è fatto obbligo il mantenimento delle coperture esistenti classificabili come tradizionali sia per articolazione e geometria delle falde che per materiali e tecnologie impiegate.

In caso di coperture esistenti, oggetto di precedenti modifiche, in cui risultino presenti elementi e/o materiali estranei alla tradizione locale ovvero incongrui con le previsioni del Piano Particolareggiato, in via generale è prescritto l'obbligo del loro adeguamento.

Tale obbligo è da intendersi operativo e vincolante nel caso di interventi edilizi interessanti in tutto o in parte la copertura.

In deroga alla prescrizione generale, possono essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria che prevedano la sostituzione degli elementi del manto di copertura, con altri dello stesso materiale, purché contenuta entro il limite del 15%; per ciascuna unità immobiliare a tale deroga si potrà far ricorso solamente per due volte nell'arco temporale di 5 anni.

Le coperture saranno generalmente a falde inclinate, secondo la tipologia tradizionale a capanna; la pendenza delle falde non potrà superare quella dei fabbricati limitrofi,senza considerare quelle ove siano state effettuate sopraelevazioni recenti, e comunque non potrà essere inferiore al 25% e superiore al 35%.

Per le costruzioni articolate su un unico piano e realizzate in aderenza al confine, è consentita la copertura inclinata a falda unica.

La struttura portante della copertura sarà generalmente realizzata con travi e/o capriate in legno e sovrastante tavolato in legno o in alternativa dal cannicciato di canne (*cannizada*); per le unità immobiliari non rientranti nella classe **"A1"** la struttura portante della copertura può essere costituita da solaio in latero_cemento o da strutture analoghe e similari dei sistemi costruttivi moderni.

I manti di copertura dovranno essere obbligatoriamente realizzati con tegole laterizie tipo "*coppo*", preferibilmente del tipo invecchiato, o in alternativa con tegole laterizie tipo "*portoghese*" sempre del tipo invecchiato.

15.2 – **Aggetti e Soluzioni di Gronda**:

Al fine di conservare le caratteristiche degli edifici, gli aggetti e le soluzioni di gronda tradizionali esistenti negli edifici rientranti nelle classi **"A1" e "A2"** non potranno essere eliminati, è consentita la loro demolizione e ricostruzione, anche a quota differente da quella iniziale, esclusivamente in caso di demolizione del tetto per interventi di ristrutturazione e sopraelevazione.

Sono considerate tradizionali le seguenti tipologie:

- aggetto semplice dei coppi canale con smaltimento diretto delle acque piovane, realizzato per mezzo dell'aggetto, di circa 15 cm., dell'ultima fila di coppi canale, sfalsati rispetto ai displuvi che, invece, si arrestano in linea con il paramento murario. (rif. abaco: 1.a/1.b/1.c)
- aggetto con cornice realizzata con una o più file di tegole convesse che sporge di circa 10-15 cm. nel caso di fila unica e di 20-25 cm. di doppia fila, ultima fila di coppi canale sfalsati di circa 15 cm. rispetto ai displuvi che, invece, si arrestano in linea con la cornice, con smaltimento delle acque diretto; (rif. abaco: 2.a/2.b/2.c/2.d/2.e)
- aggetto realizzato in muratura, realizzato con più ricorsi di mattoni pieni progressivamente sporgenti rispetto alla muratura di circa 30-35 cm , intonacato e modanato, con smaltimento delle acque diretto mediante l'ultima fila di coppi canale sfalsati di circa 15 cm. rispetto ai displuvi che, invece, si arrestano in linea con la cornice; sviluppo in altezza dell'aggetto 30-40 cm.; (rif. abaco: 3.a/3.b/3.c)
- aggetto realizzato con travicelli e tavolato di legno, sporgenti rispetto al filo della muratura di circa 30-35 cm, con smaltimento delle acque diretto mediante l'ultima fila di coppi canale sfalsati di circa 15 cm. rispetto ai displuvi che, invece, si arrestano in linea con il tavolato; (rif. abaco: 4.a)
- aggetto realizzato con travicelli e tavolato di legno, sporgenti rispetto al filo della muratura di circa 30-35 cm, con smaltimento delle acque mediante canale di gronda in rame a vista; (rif. abaco: 4.b/4.c/4.d)
- aggetto realizzato in muratura, realizzato con più ricorsi di mattoni pieni progressivamente sporgenti rispetto alla muratura di circa 30-35 cm, intonacato e modanato, con smaltimento delle acque mediante canale di gronda in rame a vista; sviluppo in altezza dell'aggetto 30-40 cm.; (rif. abaco: 5.a)

- aggetto realizzato in muratura, realizzato con più ricorsi di mattoni pieni progressivamente sporgenti rispetto alla muratura di circa 30-35 cm, intonacato e modanato, con muretto d'attico intonacato, smaltimento delle acque mediante canale interno; sviluppo in altezza dell'aggetto 30-40 cm., sviluppo in altezza del muretto d'attico 40-60 cm.; (rif. abaco: 6.a/6.b/6.c)

Per gli edifici privi di caratteristiche tradizionali e rientranti nelle classi **"A3", "A4"** e **"A6"** sono permessi aggetti di ampiezza non superiore ai 40 cm. realizzati col medesimo materiale della struttura portante della copertura opportunamente intonacati e tinteggiati, e con canale di gronda esterno a vista; sono altresì permessi aggetti e cornicioni, realizzati col medesimo materiale della struttura portante della copertura opportunamente intonacati e tinteggiati, e con canale di gronda incassato.

15.3 – **Gronde e pluviali**:

I canali di gronda e i pluviali discendenti, qualora siano a vista, dovranno essere realizzati in rame; per gli edifici privi di caratteristiche tradizionali e rientranti nelle classi **"A3" e "A4"** e **"A6"** sono permessi canali di gronda e pluviali discendenti a vista in alluminio del tipo elettrocolorato (finto rame o testa di moro).

15.4 – **Aperture di prospetto (vani porta e finestra)**:

Per le aperture dei vani porta e finestra, passi carrai inclusi, non è ammessa l'eliminazione e/o l'occultamento con intonaco degli stipiti e degli orizzontamenti (architravi, soglie e davanzali) esistenti, siano essi costituiti da monoliti lapidei sbozzati e/o squadrati in pezzo unico o suddivisi in più parti.

Non è altresì ammessa l'eliminazione e/o l'occultamento con intonaco degli archi presenti nelle aperture di prospetto, siano essi costituiti da monoliti lapidei sbozzati e/o squadrati in pezzo unico o suddivisi in più conci.

In via generale è fatto obbligo il mantenimento degli elementi decorati di facciata in pietra quali: archi, architravi, piedritti, spallette, mensole, fregi ed altri elementi tradizionali di pregio architettonico; è ammesso il semplice restauro conservativo e l'eventuale sostituzione degli elementi degradati e/o lesionati nel rispetto della forma e dei materiali originari.

Nei nuovi edifici le aperture dovranno essere realizzate in armonia con gli edifici circostanti utilizzando le forme tradizionali. Sono considerati tradizionali i vani finestra e i vani porta rettangolari, alti e stretti, con rapporto tra larghezza ed altezza per le porte L/H=0,45-0,50 e per le finestre di L/H=0,75-0,80.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentito l'ampliamento dei vani porta e/o finestra esistenti, ovvero è consentita l'apertura di porte o finestre nei vani privi di luce diretta, sempre nel rispetto delle caratteristiche tradizionali.

15.5 – **Infissi esterni**:

In via generale è fatto obbligo il mantenimento degli infissi esistenti con caratteri tradizionali, è sempre prescritto il recupero ed il restauro conservativo dell'esistente, in caso di necessità il sostituto dell'originale dovrà essere simile, per tipologia e materiali, all'originale preesistente.

In caso di unità edilizie in cui risultino presenti elementi estranei per forma, tipologia e materiali alla tradizione locale ovvero incongrui con le previsioni del Piano Particolareggiato, in via generale è prescritto l'obbligo del loro adeguamento.

Tale obbligo è da intendersi operativo e vincolante nel caso di interventi edilizi interessanti in tutto o in parte i prospetti del fabbricato.

In deroga alla prescrizione generale, possono essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria che prevedano la sostituzione degli infissi, con altri dello stesso tipo e materiale, purché contenuta entro il limite del 25% del totale degli infissi presenti nel prospetto; per ciascun prospetto a tale deroga si potrà far ricorso solamente per due volte nell'arco temporale di 5 anni.

Sono ammessi esclusivamente infissi, porte e finestre, che rispettino i caratteri tradizionali, ad unica o doppia anta con o senza scurini interni ed eventualmente con persiana e/o portellone esterno. Tutti i componenti dell'infisso (finestra, porta, scurini, persiana, sportellone) dovranno essere in legno o in alternativa in alluminio elettrocolorato con finitura finto legno, è ammesso anche l'utilizzo del PVC purché con finitura esterna finto legno.

In caso di utilizzo di infissi in legno, dovrà essere mantenuto l'aspetto del legno naturale, pertanto è ammesso un semplice trattamento protettivo con flatting all'acqua trasparente. La finitura finto legno degli infissi in alluminio elettrocolorato o PVC dovrà corrispondere alle essenze di legno di uso tradizionale: abete bianco/douglas, larice, castagno, rovere, noce.

Per le porte la tipologia di riferimento è quella di forma rettangolare, stretta ed alta, rapporto L/H 0,45-0,50. (rif. abaco: 1.a/2.a/2.b/3.a/3.b/3.c/3.d/3.e/3.f/3.g/4.a)

Per le finestre la tipologia di riferimento è quella di forma rettangolare, stretta ed alta, rapporto L/H 0,75-0,80. (rif. abaco: 1.a/1.b/2.a/2.b/2.c/2.d/3.a/3.b/3.c/4.a/ 4.b/4.c/4.d/4.e)

Per le finestre e le porte_finestre non sono ammesse le persiane avvolgibili di qualunque materiale e l'utilizzo dell'alluminio anodizzato.

15.6 – **Passi carrabili inglobati nel prospetto dei fabbricati**:

Per i passi carrai di tipo tradizionale (portali) inglobati nel prospetto dei fabbricati fronte strada vige l'obbligo della conservazione secondo le prescrizione del paragrafo 15.9.

Per gli accessi carrai diversi dal tipo tradizionale nelle unità immobiliari non rientranti nelle classi **"A1"** e **"A2"** in via generale è prescritto l'uso di portoni in legno di tipo tradi-

zionale, possono essere accettati anche i cancelli ad aria passante (in legno o ferro battuto), i portoni sezionali e le serrande del tipo basculante realizzati con elementi di alluminio e/o PVC con finitura finto legno o in alternativa rivestite con pannelli e/o doghe di legno. Sono vietate le serrande in lamiera zincata e/o verniciata sia del tipo avvolgibile che scorrevole o basculante.

Sempre nelle unità immobiliari non rientranti nelle classi **"A1"** e **"A2"** sono ammessi i vani per gli accessi carrabili, ricavati mediante adeguamento dimensionale di vani preesistenti o ricavati ex novo, purché inseriti armonicamente nel contesto del prospetto del fabbricato

15.7 - Finitura delle pareti esterne:

Per le pareti prospettanti su strade e spazi pubblici le finiture ammesse sono la pietra a vista e l'intonaco fratazzato con finitura del tipo tradizionale.

E' fatto obbligo il mantenimento delle pareti realizzate in pietra a vista, degli architravi, degli archivolti e di tutti gli altri elementi caratteristici realizzati in pietra; è ammessa la semplice stuccatura ovvero la sostituzione degli elementi degradati e/o lesionati nel rispetto della forma e dei materiali originari.

Per le murature in pietra a vista le tipologie di riferimento sono le seguenti:

- Muratura realizzata con conci lapidei grossolanamente sbozzati, in opera secondo corsi irregolari, allettati con malta di calce e rinzeppati. (rif. abaco: 1.a/1.b/1.c/1.d/1.e/1.f)
- Muratura realizzata con conci lapidei sbozzati, in opera secondo corsi regolari, allettati con malta di calce e con rinzeppatura minima. (rif. abaco: 2.a/2.b)
- Muratura realizzata con conci lapidei grossolanamente sbozzati, in opera secondo corsi irregolari, allettati con malta di calce con rinzeppatura minima e giunti stilati con malta di calce. (rif. abaco: 3.a/3.b/3.c/3.d/3.e)

Per gli intonaci è da preferirsi l'utilizzo di malta ottenuta con calce bianca e sabbia rossastra, o in alternativa con malta colorata in pasta in modo da ottenere la resa cromatica tipica degli intonaci tradizionali colorati in pasta.

Le pareti intonacate utilizzando malta non colorata in pasta devono essere tinteggiate con tonalità cromatiche scelte tra quelle delle terre e comunque intonate con quella dei fabbricati circostanti.

15.8 - Recinzioni:

E' fatto obbligo il mantenimento dei muri di recinzione esistenti, a parete piena, realizzati in pietra a vista, qualunque sia la loro altezza; al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati e dei cortili è consentito ridurne l'altezza fino a 2,50 mt.; per tali elementi è ammessa la semplice stuccatura dei giunti ovvero la sostituzione degli elementi degradati e/o lesionati nel rispetto della forma e dei materiali originari.

Le nuove recinzioni prospettanti su strade e spazi pubblici dovranno essere sempre del tipo tradizionale, costituite da murature a parete piena, di altezza non superiore a

2,50 mt., in pietra a vista.

Le nuove recinzioni di confine tra privati dovranno essere realizzate in muratura a parete piena, di altezza non superiore a 2,50 mt., in pietra a vista o di materiali diversi purché intonacate e tinteggiate con finitura del tipo tradizionale.

Per gli intonaci è da preferirsi l'utilizzo di malta ottenuta con calce bianca e sabbia rossastra, o in alternativa con malta colorata in pasta in modo da ottenere la resa cromatica tipica degli intonaci tradizionali colorati in pasta; le murature intonacate utilizzando malta non colorata in pasta devono essere tinteggiate con tonalità cromatiche scelte tra quelle delle terre e comunque intonate con quella dei fabbricati circostanti.

15.9 - Portali esistenti:

Non è ammessa la demolizione dei portali tradizionali esistenti per i quali vige il vincolo della conservazione assoluta; il vincolo è da intendersi esteso a tutti gli elementi costitutivi e decorativi quali: copertura, archi, architravi, piedritti, spallette, mensole, fregi ed altri elementi in pietra faccia a vista di pregio architettonico. E' ammesso il semplice restauro conservativo e l'eventuale sostituzione degli elementi degradati e/o lesionati nel rispetto della forma e dei materiali originari. E' prescritta la sostituzione degli elementi incongrui.

Altresì non è ammessa la sostituzione degli infissi in legno dei portali tradizionali con chiusure di altro genere, in via generale è sempre prescritto il recupero ed il restauro conservativo dell'esistente; in caso di necessità, il sostituto dell'originale, dovrà essere realizzato identico all'originale preesistente.

Sono considerati portali tradizionali i seguenti tipi:

- Portale ad arco: con stipiti in muratura di conci lapidei squadrati a vista, ovvero costituiti da monoliti lapidei squadrati suddivisi in più parti, arco in conci lapidei squadrati a vista. Copertura a falda singola, con pendenza verso il cortile o la strada, ovvero a doppia falda del tipo a capanna, con struttura portante in legno, manto di copertura in coppi sardi posati sul cannicciato di canne (*cannizada*) ovvero sul tavolato maschiato. Nel caso di falda con pendenza verso strada l'aggetto di copertura sarà del tipo semplice con smaltimento diretto delle acque piovane. Portone cieco in legno a due ante con porte laterali per il passaggio pedonale una delle quali può essere anche posticcia. Dimensioni bucatura, larghezza 250-300 cm, altezza 280-340 cm, rapporto L/H 0,80-0,90. (rif. abaco: 1.a/1.b/1.c/1.d/.e/1.f/1.g/1.h/2.a)
- Portale a schema strutturale trilitico: con stipiti in muratura di conci lapidei squadrati a vista, ovvero costituiti da monoliti lapidei squadrati suddivisi in più parti, traverso in legno costituito da uno o più elementi massicci accostati. Copertura a falda singola, con pendenza verso la strada, ovvero a doppia falda del tipo a capanna, con struttura portante in legno, manto di copertura in coppi sardi posati sul cannicciato di canne (*cannizada*) ovvero sul tavolato maschiato. L'aggetto della falda di copertura con pendenza verso strada sarà del tipo semplice con smaltimento diretto delle acque piovane. Portone cieco in legno a due ante con porte laterali per il passaggio pedonale una delle quali può essere anche posticcia. Dimensioni bucatura, larghezza 250-300 cm, altezza 280-340 cm, rapporto L/H 0,80-0,90. (rif. abaco: 5.a/5.b/5.c)

- Portale ad arco inglobato nel prospetto del fabbricato: con stipiti in muratura di conci lapidei squadrati a vista, ovvero costituiti da monoliti lapidei squadrati suddivisi in più parti, arco a tutto sesto in conci lapidei squadrati a vista. Portone cieco in legno a due ante con porte laterali per il passaggio pedonale una delle quali può essere anche posticcia. Dimensioni bucatura, larghezza 250-300 cm, altezza 280-340 cm, rapporto L/H 0,80-0,90. (rif. abaco: 3.a/3.b/3.c)

Non è ammessa la demolizione dei portali tradizionali esistenti per i quali vige il vincolo della conservazione assoluta; il vincolo è da intendersi esteso a tutti gli elementi costitutivi e decorativi quali: copertura, archi, architravi, piedritti, spallette, mensole, fregi ed altri elementi in pietra faccia a vista di pregio architettonico. E' ammesso il semplice restauro conservativo e l'eventuale sostituzione degli elementi degradati e/o lesionati nel rispetto della forma e dei materiali originari. E' prescritta la sostituzione degli elementi incongrui.

Altresì non è ammessa la sostituzione degli infissi in legno dei portali tradizionali con chiusure di altro genere, in via generale è sempre prescritto il recupero ed il restauro conservativo dell'esistente; in caso di necessità, il sostituto dell'originale, dovrà essere realizzato identico all'originale preesistente.

15.10 - Accessi ai cortili:

Per gli accessi pedonali e carrai diversi dalla tipologia "*a portale*" contenuti all'interno dei muri di recinzione della proprietà è prescritto in via generale l'utilizzo di cancelli ad aria passante realizzati in legno o in ferro battuto o lavorato; in deroga alla disposizione di cui sopra nei casi in cui ne venga dimostrata la necessità e per ragioni di tutela della privacy è comunque permesso rendere ciechi i cancelli con l'apposizione di panelli retrostanti dello stesso materiale e con la stessa finitura del cancello.

E' altresì permesso l'utilizzo di portoni in legno interamente ciechi, purché realizzati secondo le tipologie tradizionali. L'altezza massima dei cancelli e dei portoni non potrà superare quella dei muri di recinzione.

Nel caso di realizzazione di nuovi accessi del tipo "*a portale*" questi dovranno essere realizzati nel rispetto delle tipologie tradizionali come di seguito definite:

- Portale ad arco: con stipiti in muratura di conci lapidei squadrati a vista, ovvero costituiti da monoliti lapidei squadrati suddivisi in più parti, arco in conci lapidei squadrati a vista. Copertura a falda singola, con pendenza verso il cortile o la strada, ovvero a doppia falda del tipo a capanna, con struttura portante in legno, manto di copertura in coppi sardi posati sul cannicciato di canne (*cannizada*) ovvero sul tavolato maschiato. Nel caso di falda con pendenza verso strada l'aggetto di copertura sarà del tipo semplice con smaltimento diretto delle acque piovane. Portone cieco in legno a due ante con porte laterali per il passaggio pedonale una delle quali può essere anche posticcia. Dimensioni bucatura, larghezza 250-300 cm, altezza 280-340 cm, rapporto L/H circa 0,90. (rif. abaco: 1.a/1.b/1.c/1.d/.e/1.f/1.g/1.h/2.a).
  Per le unità immobiliari non rientranti nella classe **"A1"** e **"A2"** al posto del legno, per i

portoni, può essere accettato l'alluminio o il PVC con finitura finto legno.

- Portale a schema strutturale trilitico: con stipiti in muratura di conci lapidei squadrati a vista, ovvero costituiti da monoliti lapidei squadrati suddivisi in più parti, traverso in legno costituito da uno o più elementi massicci accostati. Copertura a falda singola, con pendenza verso la strada, ovvero a doppia falda del tipo a capanna, con struttura portante in legno, manto di copertura in coppi sardi posati sul cannicciato di canne (*cannizada*) ovvero sul tavolato maschiato. L'aggetto della falda di copertura con pendenza verso strada sarà del tipo semplice con smaltimento diretto delle acque piovane. Portone cieco in legno a due ante con porte laterali per il passaggio pedonale una delle quali può essere anche posticcia. Dimensioni bucatura, larghezza 250-300 cm, altezza 280-340 cm, rapporto L/H circa 0,90. (rif. abaco: 5.a/5.b/5.c)
  Per le unità immobiliari non rientranti nella classe **"A1"** e **"A2"** al posto del legno, per i portoni, può essere accettato l'alluminio o il PVC con finitura finto legno.

15.11 - Balconi:

Per le unità immobiliari non rientranti nelle classi **"A1"** e "**"A2",** fatte salve le norme sulla sicurezza stradale, è consentita la realizzazione di nuovi balconi con aggetto non superiore ai 65 cm, con sviluppo laterale che non superi il doppio della corrispondente porta_finestra ed in asse alla stessa. Il parapetto dovrà essere realizzato in ferro battuto o lavorato secondo i tipi tradizionali. Il piano di calpestio dovrà essere realizzato con una lastra lapidea monolitica sostenuta da supporti in ferro lavorato o mensole in pietra secondo le tipologie tradizionali.

Per i balconi la tipologia di riferimento è quella riportata nei rispettivi abachi. (rif. abaco: 1.a/1.b/1.c/1.d/2.a/2.b/2.c/2.d/3.a)

I balconi esistenti nelle unità immobiliari rientranti nelle classi **"A1"** e "**"A2",** purché non costituiscano superfetazione, devono essere mantenuti ed eventualmente riportati alla loro consistenza originaria con interventi di restauro conservativo.

15.12 - Comignoli e canne fumarie:

Nelle pareti prospettanti su strade e spazi pubblici è vietato far sboccare esternamente tubi o altri condotti di scarico dei fumi; i terminali delle canne fumarie dovranno essere realizzati ispirandosi alle forme, alle tecniche costruttive ed ai materiali tradizionali.

A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura di pietra locale o mattoni a vista, ovvero intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata, con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico.

E' in ogni caso vietato l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, torrini di fibrocemento, plastica od altro materiale estraneo alla tradizione locale.

15.13 - Impianti tecnologici:

Nei balconi e nelle pareti prospettanti su strade e spazi pubblici, non è consentita l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, condizionatori, antenne paraboliche, pannelli solari e altri macchinari e apparecchiature tecniche. Tali attrezzature, compatibilmente con le norme di sicurezza e le esigenze funzionali, potranno trovare collocazione nei cortili interni, ovvero su terrazze e pareti non prospettanti su strade e spazi pubblici e da essi non visibili. Potranno essere concesse motivate deroghe qualora quanto sopra riportato non sia applicabile per motivi tecnici.

15.14 - Impianti solari fotovoltaici e termici

Non è ammessa l'installazione di impianti solari fotovoltaici e termici sulle coperture degli edifici aventi caratteristiche tipiche tradizionali classificati nelle classi "**A1**" e "**A2**".

Negli altri edifici è consentito installare gli impianti esclusivamente sulle falde interne e a condizione che gli stessi siano del tipo integrato e aderenti alla copertura con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.

Sulle coperture non è ammessa l'installazione di serbatoio di accumulo di nessun genere

15.15 - Locali accessori:

E' ammessa la costruzione di locali accessori nel rispetto delle prescrizione del Regolamento edilizio allegato al P.U.C., per quanto riguarda materiali finiture e tipologie costruttive si fa riferimento alle prescrizioni dettate per i fabbricati principali.

15.16 - Aree inedificate di pertinenza (cortili):

Le aree di pertinenza dei fabbricati e in generale le aree private inedificate, prospettanti su strade e spazi pubblici, devono essere mantenute con sistemazione a verde mediante interventi di giardinaggio che contemplino modeste opere murarie e modesti movimenti di terra. Dovranno essere comunque oggetto di conservazione e restauro le sistemazioni originali esistenti ad orto e giardino, le alberature, i muri di recinzione ,e, in particolare le pavimentazioni di tipo tradizionale realizzate con selciato di pietra tradizionale *(imperdau).*

In via generale non è consentita la pavimentazione di aree scoperte adibite ad orti o giardini, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali.

Le pavimentazioni esterne originarie di tipo tradizionale o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari; in caso di interventi di manutenzione , detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto della tipologia e della finitura preesistenti.

Le nuove pavimentazioni esterne, in via generale, dovranno essere realizzate in pietra secondo la tipologia tradizionale ad "*imperdau"* ovvero realizzate con lastre di pietra locale montate ad opera incerta secondo le tipologie utilizzate dall'Amministrazione per sistemare le strade e gli spazi pubblici.

Sono ammesse le pavimentazioni esterne realizzate con piastrelle e/o listelli di cotto. Non sono ammesse pavimentazioni in calcestruzzo di nessun genere.

15.17 - Tinteggiature esterne:

Prescrizioni di carattere generale:

Le nuove tinteggiature o il rifacimento delle preesistenti dovrà essere eseguito con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli tradizionali; non è ammessa la tinteggiatura parziale di facciate, tale che, a completamento lavori, il prospetto presenti elementi cromatici poco o per nulla omogenei.

Materiali e tecniche ammesse:

Si considerano tradizionali, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura "con pittura a fresco" e "a calce" ; è consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purché eseguite con tecnica a velatura e non coprenti. Sui vecchi intonaci di tipo tradizionale, semplicemente reintegrati, si potranno applicare pitture ai silicati, previa idonea preparazione del fondo con spolveratura e fissaggio della vecchia pittura.

Sono categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili in genere nonché i materiali di consistenza plastica (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituite con tinteggiature di tipo tradizionale.

In tutti i casi di rifacimento delle tinteggiature di cui al presente paragrafo, dovrà essere rispettata l'unità cromatica originale di ogni facciata avente caratteri architettonici unitari, e viceversa la varietà cromatica esistente tra facciate differenti, o tra elementi diversi della stessa facciata.

Tanto per le facciate monocrome che per le combinazioni policrome, le nuove colorazioni dovranno essere scelte in conformità alle tinteggiature esistenti di tipo tradizionale, sulla base delle tracce conservate. Ove non siano reperibili tracce sicure della tinteggiatura originale o di quelle successive, si potrà scegliere una tinta che appare ricorrente nel tratto di strada in cui è situato l'edificio. In ogni caso, per le pareti di fondo, le tinte dovranno essere scelte nella gamma dei colori dell'edilizia tradizionale, eventualmente mescolati fra loro e corretti con piccole percentuali di nero e bianco di calce o di zinco.

Colori delle tinteggiature:

Tanto per le facciate monocrome che per le combinazioni policrome, le nuove colorazioni dovranno essere scelte in conformità alle tinteggiature esistenti di tipo tradizionale, sulla base delle tracce conservate. Ove non siano reperibili tracce sicure della tinteggiatura originale o di quelle successive, si potrà scegliere una tinta che appare ricorrente nel tratto di strada in cui è situato l'edificio.

In ogni caso, per le pareti di fondo, le tinte dovranno essere scelte nella gamma dei

colori dell'edilizia tradizionale, eventualmente mescolati fra loro e corretti con piccole percentuali di nero e bianco di calce o di zinco.

La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto architettonico. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello originario, ma comunque pertinente alla situazione storicizzata della facciata e del contesto. In assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori ed i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere tali da ben armonizzarsi con il contesto.

Prima di procedere alla realizzazione degli interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva dovrà essere approvata da un rappresentante del competente organo tecnico dell'Amministrazione Comunale convocato sul posto, ed eventualmente documentata con apposito verbale di sopralluogo.

I colori, i toni e gli accostamenti delle tinteggiature dovranno essere scelti tra quelli contenuti nello specifico elaborato F2-Guida all'uso del colore.

15.18 Altri elementi di facciata:

Campanelli, citofoni e videocitofoni:

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, a lato del portone e/o cancello di ingresso, ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato dell'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi; è' inoltre consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.

Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.

Pulsantiere, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo e, per quanto compatibile con le loro funzioni, dovranno tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati, e dovranno inserirsi armonicamente, sia per tipo che materiali, nel contesto del fabbricato.

Cassette postali:

Le cassette postali non devono essere collocate a rilievo sulle facciate esterne, su recinzioni e cancelli.

E' ammessa la formazione di buche per lettere, con restrostante cassetta interna, sulle facciate esterne, sui muri di recinzione e sui cancelli e portoni di ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico.

Targhe indicanti arti, mestieri e professioni:

Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, dovranno avere dimensioni e foggia tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della

facciata. In linea generale le targhe dovranno essere realizzate in pietra, ceramica, legno, ferro lavorato o ottone e presentare dimensioni uniformi tra loro.

Insegne e pubblicità di esercizi commerciali:

Le insegne, di qualsiasi tipo esse siano, dovranno essere collocate nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine, o ai vani porta di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato; le insegne non dovranno comunque occultare o sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico – architettonico – tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, ecc.

I materiali utilizzabili sono la pietra,la ceramica, il legno, il ferro battuto, le terrecotte, i metalli; i colori dovranno essere opachi e semilucidi delle terre, oltre al nero ed al bianco avorio. Non sono ammessi materiali plastici e luci fluorescenti in scatolato.

L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima e con il contesto in cui si inserisce.

Tende frangisole:

Le tende aggettanti al piano terreno sono consentite esclusivamente in corrispondenza degli sporti di esercizi commerciali ed artigianali a condizione che venga garantita la sicurezza per cose e persone. Nelle strade con marciapiede, l'aggetto massimo delle tende è pari alla larghezza del marciapiede. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad un'altezza inferiore a ml. 2,20 dal piano di calpestio. L'installazione di tende frangisole ai piani superiori, in appartamenti privati, è consentita ogni qualvolta si intendano coprire esclusivamente superfici a balcone o a terrazzo. In questi casi la tenda dovrà avere l'estensione massima sia in larghezza, sia in profondità, del balcone, le successive ed eventuali installazioni dovranno uniformarsi a quelle già assentite, con le medesime forme e colorazioni. Non sono assolutamente ammesse scritte o grafici di qualsiasi genere. Anche in questi casi le colorazioni devono essere compatibili con l'assetto cromatico dell'intero edificio, inoltre la forma deve essere del tipo a braccio estensibile o a rullo che non implichi appoggi a terra e chiusure laterali.

Le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopraluce, ecc.

15.19 - Disciplina degli interventi su strade e spazi pubblici:

Per la disciplina degli interventi da realizzare nelle strade, piazze e negli spazi pubblici in genere si rimanda allo specifica allegato "*All.F – Disciplina degli interventi sul sistema infrastrutturale e dell'arredo urbano*".

Art. 16 – CLASSIFICAZIONE TIPOLOGIE EDILIZIE

Al fine di normare con specifiche prescrizioni ogni singola unità immobiliare, le stesse sono state classificate secondo quatto tipologie omogenee generali denominate rispettivamente:

A1- Fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali rilevanti:
Rientrano in questa categoria i fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali ancora validamente conservati e meritevoli di essere salvaguardati.

A2- Fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali:
Rientrano in questa categoria i fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica che hanno dato origine ad un organismo edilizio in parte diverso dall'originario.

A3- Fabbricati con caratteristiche miste:
Rientrano in questa categoria i fabbricati con caratteristiche incerte e non classificabili propriamente tra le tipiche tradizionali, sono quei fabbricati che all'interno del tessuto storico pur conservando la propria consistenza formale e tipologica hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel suo complesso come irreversibili.

A4- Fabbricati di recente edificazione:
Rientrano in questa categoria i fabbricati di recente edificazione con caratteristiche non tradizionali e non coerenti con il contesto, rientrano in tale categoria anche i fabbricati in corso di realizzazione.

A5- Fabbricati in rovina, ruderi: *Rientrano in questa categoria i fabbricati in rovina che hanno perso la propria consistenza materiale e formale e conservano solo in parte tracce dell'impianto originario.*

A6- Lotti liberi: *Rientrano in questa categoria i lotti liberi, aree inedificate, con esclusione di quelli resi liberi a seguito di demolizione di costruzioni precedentemente classificate nelle categorie (A1), (A2) e (A3).*

Per ogni tipologia sono fissate le prescrizioni particolari, riportate negli articoli seguenti, che vanno ad integrare le prescrizioni di carattere generale e quelle contenute nelle schede monografiche.

Art. 17 - TIPOLOGIA EDILIZIA (A1)

Nella tipologia (A1) rientrano i fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali ancora validamente conservati e meritevoli di essere salvaguardati.

17.1 INTERVENTI AMMESSI: Restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria.

17.2 E' ammessa la demolizione del fabbricato, in tutto o in parte, quando siano dimostrate, mediante perizia tecnica da un professionista abilitato, le precarie condizioni statiche e l'impossibilità di un recupero strutturale.

17.3 E' sempre ammessa l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio derivanti da aggiunte e/o modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storici dell'edificio.

17.4 E' obbligatoria la ricostruzione del fabbricato con le medesime caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'originario oggetto di precedente demolizione; sono inoltre ammessi, nel rispetto del precedente impianto geometrico, lievi incrementi dimensionali in pianta (contenuti entro il 20%) ed in altezza al fine di adeguare la stessa alla minima consentita dalle norme igienico-sanitarie;

17.5 E' ammessa la costruzione di corpi di fabbrica aggiuntivi rispetto all'esistente, a condizione che siano coerenti con i rapporti tipologici, morfologici e spaziali del contesto in modo da assicurare la continuità del tessuto edilizio

17.6 In caso di demolizione e ricostruzione, la nuova copertura dovrà essere ricostruita secondo la stessa articolazione e geometria della originaria, mantenendone il carattere tradizionale; la struttura portante della copertura dovrà essere realizzata con travi e/o capriate in legno e sovrastante tavolato in legno o in alternativa dal cannicciato di canne (*cannizada*). I manti di copertura dovranno essere obbligatoriamente realizzati con tegole laterizie tipo "*coppo*", con preferenza per l'utilizzo di quelle preesistenti o del tipo invecchiato.

17.7 Sono permessi aggetti di ampiezza non superiore ai 40 cm., realizzati secondo le tipologie tradizionali come definiti al punto (15.2).

17.8 In caso di edificazione di fabbricati accessori e/o residenziali di servizio, articolati su un unico piano e realizzati in aderenza al confine o al fabbricato principale, è consentita la copertura inclinata a falda unica realizzata con gli stessi materiali e tecnologie previsti al precedente punto (17.6).

17.9 I canali di gronda e i pluviali discendenti, qualora siano a vista, dovranno essere realizzati esclusivamente in rame.

17.10 Resta fissato il principio generale dell'invariabilità dei prospetti che danno su strade e spazi pubblici, in deroga a tale principio, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, sono consentiti lievi ampliamenti dei vani porta o finestra esistenti e l'eventuale apertura di nuove porte e finestre nei vani privi di luce diretta nel rispetto dei parametri dimensionali previsti al punto (15.4).

17.11 Per le pareti prospettanti su strade e spazi pubblici sono ammesse le seguenti finiture esterne: **a)** pietra a vista murata alla maniera tradizionale; **b)** intonaco colorato in pasta con finitura del tipo tradizionale. E' comunque fatto obbligo il mantenimento della tipologia delle finiture esistenti ed in particolare delle pareti realizzate in pietra a vista per le quali è ammessa la semplice stuccatura ovvero la sostituzione degli elementi degradati e/o lesionati nel rispetto delle forme e dei materiali originari.

17.12 Sono ammessi esclusivamente infissi, porte e finestre, in legno e di tipo tradizionale, ad unica o doppia anta con o senza scurini interni ed eventualmente con persiana e/o portellone esterno sempre in legno.

17.13 E' fatto obbligo il mantenimento dei muri di recinzione esistenti realizzati a parete piena e in pietra a vista, qualunque sia la loro altezza. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati e dei cortili è consentito ridurne l'altezza fina a 2,50 mt.; per tali elementi è ammessa la semplice stuccatura dei giunti ovvero la sostituzione degli elementi degradati e/o lesionati nel rispetto delle forme e dei materiali originari.

17.14 Per le nuove recinzioni prospettanti su strade e spazi pubblici è prescritta la tipologia a muratura piena in pietra a vista di altezza non superiore a 2,50 mt.. Le nuove recinzioni di confine tra privati dovranno essere realizzate sempre in pietra a vista e di altezza non superiore a 2,50 mt.

17.15 E' fatto obbligo il mantenimento dei portali esistenti, per i quali si richiamano integralmente le disposizioni contenute al punto (15.8).

17.16 Per gli accessi pedonali e carrai è prescritto l'utilizzo di cancelli ad aria passante realizzati in legno o in ferro battuto o lavorato, è comunque permesso l'utilizzo di portoni in legno interamente ciechi, purché realizzati secondo le tipologie tradizionali.

17.17 Le presenti disposizioni integrano quelle di carattere generale, rispetto alle quali risultano prevalenti; per quanto omesso o non specificato valgono le disposizioni di carattere generale.

17.18 Le prescrizioni, i vincoli e gli indirizzi di pianificazione riportati nelle schede monografiche di ogni singola unità edilizia sono prevalenti rispetto alle presenti disposizioni e a quelle di carattere generale.

Art. 18 – TIPOLOGIA EDILIZIA (A2)

Nella tipologia (A2) rientrano i fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica che hanno dato origine ad un organismo edilizio in parte diverso dall'originario .

18.1 INTERVENTI AMMESSI: Restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione con e senza aumento di volume con eliminazione degli elementi incongrui con il contesto.

18.2 E' ammessa la demolizione totale quando siano dimostrate, mediante perizia tecnica da un professionista abilitato, le precarie condizioni statiche e l'impossibilità di un recupero strutturale; la demolizione parziale è sempre ammessa.

18.3 E' sempre ammessa l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio derivanti da aggiunte e/o modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storici dell'edificio.

18.4 E' obbligatoria la ricostruzione del fabbricato, oggetto di precedente demolizione, secondo l'impianto e le forme originarie e in coerenza con schemi e caratteristiche tipologiche tradizionali, senza limitazioni per eventuali ampliamenti dimensionali in pianta.

18.5 Nel caso di interventi di ristrutturazione con aumento di volume ovvero di demolizione e ricostruzione, è ammessa la sopraelevazione finalizzata a realizzare un piano sottotetto abitabile, in tal caso l'altezza alla gronda misurata sul fronte strada non potrà essere superiore a: 5,50 mt. per i fabbricati esistenti ad un piano. Per i fabbricati esistenti organizzati su due o più piani non è ammessa nessuna sopraelevazione.

18.6 E' ammessa la costruzione di corpi di fabbrica aggiuntivi rispetto all'esistente, a condizione che siano coerenti con i rapporti tipologici, morfologici e spaziali del contesto in modo da assicurare la continuità del tessuto edilizio.

18.7 In caso di demolizione e ricostruzione, la nuova copertura dovrà essere ricostruita secondo articolazione e geometria tipiche della tradizione locale come definite al punto (15.1); la struttura portante della copertura potrà essere costituita da un solaio in latero_cemento o struttura analoga a condizione che non risulti visibile dall'esterno. I manti di copertura dovranno essere obbligatoriamente realizzati con tegole laterizie tipo "*coppo*", con preferenza per l'utilizzo di quelle preesistenti o del tipo invecchiato.

18.8 Sono permessi aggetti di ampiezza non superiore ai 40 cm., realizzati secondo le tipologie tradizionali come definiti al punto (15.2).

18.9 In caso di edificazione di fabbricati accessori e/o residenziali di servizio, articolati su un unico piano e realizzati in aderenza al confine o al fabbricato principale, è consentita la copertura inclinata a falda unica realizzata con travi e/o capriate in legno e sovrastante tavolato in legno o in alternativa dal cannicciato di canne. Il manto di copertura dovrà essere obbligatoriamente realizzato con tegole laterizie tipo "coppo", con preferenza per l'utilizzo di quelle del tipo invecchiato.

18.10 I canali di gronda e i pluviali discendenti, qualora siano a vista, dovranno essere realizzati esclusivamente in rame.

18.11 Resta fissato il principio generale dell'invariabilità dei prospetti che danno su strade e spazi pubblici, in deroga a tale principio, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, sono consentiti comunque ampliamenti dei vani porta o finestra esistenti e l'eventuale apertura di nuove porte e finestre nei vani privi di luce diretta nel rispetto dei parametri dimensionali previsti al punto (15.4).

18.12 Per le pareti prospettanti su strade e spazi pubblici sono ammesse le seguenti finiture esterne: **a)** pietra a vista murata alla maniera tradizionale; **b)** intonaco colorato in pasta con finitura del tipo tradizionale. E' comunque fatto obbligo il mantenimento della tipologia delle finiture esistenti ed in particolare delle pareti realizzate in pietra a vista per le quali è ammessa la semplice stuccatura ovvero la sostituzione degli elementi degradati e/o lesionati nel rispetto delle forme e dei materiali originari.

18.13 Sono ammessi esclusivamente infissi, porte e finestre, in legno e di tipo tradizionale, ad unica o doppia anta con o senza scurini interni ed eventualmente con persiana e/o portellone esterno sempre in legno.

18.14 E' fatto obbligo il mantenimento dei muri di recinzione esistenti realizzati a parete piena e in pietra a vista, qualunque sia la loro altezza. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati e dei cortili è consentito ridurne l'altezza fina a 2,50 mt.; per tali elementi è ammessa la semplice stuccatura dei giunti ovvero la sostituzione degli elementi degradati e/o lesionati nel rispetto delle forme e dei materiali originari.

18.15 Per le nuove recinzioni prospettanti su strade e spazi pubblici è prescritta la tipologia a muratura piena in pietra a vista di altezza non superiore a 2,50 mt.. Le nuove recinzioni di confine tra privati dovranno essere realizzate sempre in muratura piena, di altezza non superiore a 2,50 mt., in pietra a vista ovvero in muratura intonacata con intonaco colorato in pasta e con finitura del tipo tradizionale.

18.16 E' fatto obbligo il mantenimento dei portali esistenti, per i quali si richiamano integralmente le disposizioni contenute al punto (15.8).

18.17 Per gli accessi pedonali e carrai è prescritto l'utilizzo di cancelli ad aria passante realizzati in legno o in ferro battuto o lavorato, è comunque permesso l'utilizzo di portoni in legno interamente ciechi, purché realizzati secondo le tipologie tradizionali.

18.18 Le presenti disposizioni integrano quelle di carattere generale, rispetto alle quali risultano prevalenti; per quanto omesso o non specificato valgono le disposizioni di carattere generale.

18.19 Le prescrizioni, i vincoli e gli indirizzi di pianificazione riportati nelle schede monografiche di ogni singola unità edilizia sono prevalenti rispetto alle presenti disposizioni e a quelle di carattere generale.

Art. 19 - TIPOLOGIA EDILIZIA (A3)

Nella tipologia (A3) rientrano i fabbricati con caratteristiche incerte e non classificabili propriamente tra le tipiche tradizionali, sono quei fabbricati che all'interno del tessuto storico pur conservando la propria consistenza formale e tipologica hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel suo complesso come irreversibili.

19.1 INTERVENTI AMMESSI: Restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione con e senza aumento di volume con eliminazione degli elementi incongrui con il contesto, demolizione senza ricostruzione, demolizione e ricostruzione con o senza aumento di volume finalizzate al ripristino dell'assetto storico.

19.2 E' sempre ammessa la demolizione totale o parziale.

19.3 E' ammessa la ricostruzione del fabbricato, oggetto di precedente demolizione, con schemi liberi purché finalizzata al ripristino dell'assetto storico e nel rispetto delle tipologie tradizionali, senza limitazioni per eventuali ampliamenti in pianta.

19.4 Nel caso di interventi di ristrutturazione con aumento di volume ovvero di demolizione e ricostruzione, per i fabbricati articolati su un unico piano è ammessa la sopraelevazione finalizzata a realizzare un nuovo piano abitabile, in tal caso l'altezza di gronda misurata sul fronte strada non potrà comunque essere superiore ai 6,40 mt. rispetto alla quota di riferimento del piano stradale o del marciapiede ove esistente.

19.5 Nel caso di interventi di ristrutturazione con aumento di volume o di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti interclusi tra edifici classificati in classe "A1", l'altezza massima alla gronda misurata sul fronte strada non potrà superare quella degli edifici confinanti.

19.6 Nel caso di interventi di ristrutturazione con aumento di volume o di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti interclusi tra edifici classificati in classe "A1e A2", l'altezza di gronda misurata sul fronte strada non potrà comunque essere superiore a 5,50 mt. rispetto alla quota di riferimento del piano stradale o del marciapiede ove esistente.

20.1 E' ammessa la costruzione di corpi di fabbrica aggiuntivi rispetto all'esistente, a condizione che siano coerenti con i rapporti tipologici, morfologici e spaziali del contesto in modo da assicurare la continuità del tessuto edilizio.

19.7 In caso di demolizione e ricostruzione la nuova copertura dovrà essere ricostruita secondo articolazione e geometria tipiche della tradizione locale come definite al punto (15.1); la struttura portante della copertura potrà essere costituita da un solaio in latero_cemento o struttura analoga. I manti di copertura dovranno essere obbligatoriamente realizzati con tegole laterizie, con preferenza per l'utilizzo di quelle del tipo invecchiato.

19.8 Per gli aggetti sono ammessi tutti i tipi indicati nelle prescrizioni di carattere generale di cui al punto (15.2).

19.9 I canali di gronda e i pluviali discendenti, qualora siano a vista, dovranno essere realizzati in rame o in alluminio del tipo elettrocolorato (finto rame o testa di moro).

19.10 E' sempre ammessa la modifica dei prospetti che danno su strade e spazi pubblici,

nel rispetto delle prescrizioni di carattere generale ed in particolare quelle di cui ai punti (15.4), (15.6), 15.7), (15.8), (15.10), (15.11), (15.12) e (15.16).

19.11 Per le pareti prospettanti su strade e spazi pubblici sono ammesse le finiture indicate nelle prescrizioni di carattere generale ed in particolare quelle di cui ai punti (15.6) e (15.15).

19.12 Sono ammessi tutti i tipi di infisso indicati nelle prescrizioni di carattere generale ed in particolare quelle di cui al punto (15.5).

19.13 E' fatto obbligo il mantenimento dei muri di recinzione esistenti realizzati a parete piena e in pietra a vista, qualunque sia la loro altezza. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati e dei cortili è consentito ridurne l'altezza fina a 2,50 mt.; per tali elementi è ammessa la semplice stuccatura dei giunti ovvero la sostituzione degli elementi degradati e/o lesionati nel rispetto della forma e dei materiali originari.

19.14 Per le nuove recinzioni prospettanti su strade e spazi pubblici sono ammessi tutti i tipi indicati nelle prescrizioni di carattere generale ed in particolare quelle di cui ai punti (15.7) e (15.8).

19.15 E' fatto obbligo il mantenimento dei portali esistenti, per i quali si richiamano integralmente le disposizioni contenute al punto (15.8).

19.16 Per le chiusure degli accessi pedonali e carrai valgono le prescrizioni di carattere generale ed in particolare quelle di cui al punto (15.9).

19.17 Le presenti disposizioni integrano quelle di carattere generale, rispetto alle quali risultano prevalenti; per quanto omesso o non specificato valgono le disposizioni di carattere generale.

19.18 Le prescrizioni, i vincoli e gli indirizzi di pianificazione riportati nelle schede monografiche di ogni singola unità edilizia sono prevalenti rispetto alle presenti disposizioni e a quelle di carattere generale.

Art. 20 – TIPOLOGIA EDILIZIA (A4)

Nella tipologia (A4) rientrano i fabbricati di recente costruzione, mediamente dopo il 1970, con caratteristiche non tradizionali e non coerenti con il contesto; rientrano in tale tipologia anche i fabbricati in corso di costruzione.

20.2 INTERVENTI AMMESSI: Restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione con e senza aumento di volume con eliminazione degli elementi incongrui con il contesto, demolizione senza ricostruzione, demolizione e ricostruzione con o senza aumento di volume finalizzate al ripristino dell'assetto storico.

20.3 E' sempre ammessa la demolizione totale o parziale.

20.4 E' ammessa la ricostruzione del fabbricato, oggetto di precedente demolizione, con schemi liberi purché finalizzata al ripristino dell'assetto storico e nel rispetto delle tipologie tradizionali, senza limitazioni per eventuali ampliamenti in pianta.

20.5 Nel caso di interventi di ristrutturazione con aumento di volume o di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti interclusi tra edifici classificati in classe "A1", l'altezza massima alla gronda misurata sul fronte strada non potrà superare quella degli edifici confinanti.

20.6 Nel caso di interventi di ristrutturazione con aumento di volume o di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti interclusi tra edifici classificati in classe "A1e A2", l'altezza di gronda misurata sul fronte strada non potrà comunque essere superiore a 5,80 mt. rispetto alla quota di riferimento del piano stradale o del marciapiede ove esistente.

20.7 Le disposizioni di cui ai punti (20.4) e (20.5) valgono anche in caso di nuova edificazione in lotti liberi interclusi rispettivamente tra edifici classificati in classe "A1" e in classe "A2".

20.8 E' ammessa la costruzione di corpi di fabbrica aggiuntivi rispetto all'esistente, a condizione che siano coerenti con i rapporti tipologici, morfologici e spaziali del contesto in modo da assicurare la continuità del tessuto edilizio.

20.9 Per le coperture e gli aggetti sono ammessi tutti i tipi indicati nelle prescrizioni di carattere generale di cui ai punti (15.1) e (15.2).

20.10 I canali di gronda e i pluviali discendenti, qualora siano a vista, dovranno essere realizzati in rame o in alluminio del tipo elettrocolorato (finto rame o testa di moro).

20.11 Per i prospetti che danno su strade e spazi pubblici, valgono le prescrizioni di carattere generale ed in particolare quelle di cui ai punti (15.4), (15.6), 15.7), (15.8), (15.10), (15.11), (15.12) e (15.16).

20.12 Per le pareti prospettanti su strade e spazi pubblici sono ammesse tutte le finiture indicate nelle prescrizioni di carattere generale ed in particolare quelle di cui ai punti (15.6) e (15.15).

20.13 Sono ammessi tutti i tipi di infisso indicati nelle prescrizioni di carattere generale ed in particolare quelle di cui al punto (15.5).

20.14 Per le recinzioni prospettanti su strade e spazi pubblici sono ammessi tutti i tipi indicati nelle prescrizioni di carattere generale ed in particolare quelle di cui ai punti (15.7) e (15.8).

20.15 E' fatto obbligo il mantenimento dei portali esistenti, per i quali si richiamano integralmente le disposizioni contenute al punto (15.9).

20.16 Per le chiusure degli accessi pedonali e carrai valgono le prescrizioni di carattere generale ed in particolare quelle di cui al punto (15.8).

20.17 Le presenti disposizioni integrano quelle di carattere generale, rispetto alle quali risultano prevalenti; per quanto omesso o non specificato valgono le disposizioni di carattere generale.

20.18 Le prescrizioni, i vincoli e gli indirizzi di pianificazione riportati nelle schede monografiche di ogni singola unità edilizia sono prevalenti rispetto alle presenti disposizioni e a quelle di carattere generale.

Art. 21 – TIPOLOGIA EDILIZIA (A5)

Nella tipologia (A5) rientrano i fabbricati in rovina (ruderi) che hanno perso la propria consistenza materiale e formale e conservano solo in parte tracce dell'impianto originario.

21.1 INTERVENTI AMMESSI: Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con e senza aumento di volume con eliminazione degli elementi incongrui con il contesto, demolizione senza ricostruzione, ricostruzione con o senza aumento di volume finalizzata al ripristino della consistenza formale originaria.

21.2 Nel caso di interventi di ricostruzione di fabbricati in rovina contigui a fabbricati classificati in classe "A1", si dovrà ripristinare la consistenza formale originaria nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.17.

21.3 Nel caso di interventi di ricostruzione di fabbricati in rovina contigui a fabbricati classificati in classe "A2", si dovrà ripristinare la consistenza formale originaria nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.18.

21.4 Nel caso di interventi di ricostruzione di fabbricati in rovina contigui a fabbricati classificati in classe "A3" e "A4", si potrà ricostruire con schemi liberi nel rispetto delle tipologie tradizionali e, rispettivamente, secondo le prescrizioni di cui all'art.19 e 20.

21.5 Le presenti disposizioni integrano quelle di carattere generale, rispetto alle quali risultano prevalenti; per quanto omesso o non specificato valgono le disposizioni di carattere generale.

21.6 Le prescrizioni, i vincoli e gli indirizzi di pianificazione riportati nelle schede monografiche di ogni singola unità edilizia sono prevalenti rispetto alle presenti disposizioni e a quelle di carattere generale.

Art. 22 – TIPOLOGIA EDILIZIA (A6)

Nella tipologia (A6) rientrano i lotti liberi, aree inedificate, con esclusione di quelli resi liberi a seguito di demolizione di costruzioni precedentemente classificate nelle categorie (A1), (A2) e (A3).

22.1 INTERVENTI AMMESSI: Nuova edificazione nel rispetto delle tipologie tradizionali e finalizzata al ripristino dell'assetto storico in coerenza con i rapporti tipologici, morfologici e spaziali del contesto in modo da assicurare la continuità del tessuto edilizio.

22.2 Per le coperture e gli aggetti sono ammessi tutti i tipi indicati nelle prescrizioni di carattere generale di cui ai punti (15.1) e (15.2).

22.3 I canali di gronda e i pluviali discendenti, qualora siano a vista, dovranno essere realizzati in rame o in alluminio del tipo elettrocolorato (finto rame o testa di moro).

22.4 Per i prospetti che danno su strade e spazi pubblici, valgono le prescrizioni di carattere generale ed in particolare quelle di cui ai punti (15.4), (15.6), 15.7), (15.8), (15.10), (15.11), (15.12) e (15.16).

22.5 Per le pareti prospettanti su strade e spazi pubblici sono ammesse tutte le finiture indicate nelle prescrizioni di carattere generale ed in particolare quelle di cui ai punti (15.6) e (15.15).

22.6 Sono ammessi tutti i tipi di infisso indicati nelle prescrizioni di carattere generale ed in particolare quelle di cui al punto (15.5).

22.7 Per le recinzioni prospettanti su strade e spazi pubblici sono ammessi tutti i tipi indicati nelle prescrizioni di carattere generale ed in particolare quelle di cui ai punti (15.7) e (15.8).

22.8 E' fatto obbligo il mantenimento dei portali esistenti, per i quali si richiamano integralmente le disposizioni contenute al punto (15.9).

22.9 Per le chiusure degli accessi pedonali e carrai valgono le prescrizioni di carattere generale ed in particolare quelle di cui al punto (15.8).

22.10 Le presenti disposizioni integrano quelle di carattere generale, rispetto alle quali risultano prevalenti; per quanto omesso o non specificato valgono le disposizioni di carattere generale.

22.11 Le prescrizioni, i vincoli e gli indirizzi di pianificazione riportati nelle schede monografiche di ogni singola unità edilizia sono prevalenti rispetto alle presenti disposizioni e a quelle di carattere generale.

Art. 23 – ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Tutti gli edifici compresi all'interno del Centro Storico devono essere mantenuti in ogni loro parte in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente urbano.

Tutte le parti esterne, coperture comprese, prospettanti su strade e spazi pubblici o comunque visibili da vie e spazi pubblici, devono essere sistemate e mantenute in modo tale da assicurare il decoro edilizio dell'ambiente urbano.

E fatto obbligo l'esecuzione dei lavori di manutenzione e/o ripristino delle finiture esterne, coperture ed infissi compresi, ogniqualvolta le precedenti risultino deteriorate.

Nel caso in cui le parti degli edifici prospettanti su strade e spazi pubblici o comunque da questi visibili, risultino indecorose per assenza di adeguate finiture ovvero per il loro eccessivo deterioramento, è in facoltà dell'Amministrazione ordinare la loro sistemazione, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori commisurato all'entità dei lavori da eseguire.

Nei casi in cui le opere non vengano completate entro il periodo di validità del titolo edilizio legittimamente acquisito, l'Amministrazione assegnerà un congruo termine commisurato all'entità dei lavori da completare e, nel caso di inadempienza, avviando azioni sanzionatorie, coercitive o sostitutive nei confronti dei privati inadempienti, da disciplinare con regolamento specifico.

CAPITOLO V - NORME PROCEDURALI

Art. 24 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

All'interno della zona omogenea (A), il Piano Particolareggiato costituisce lo strumento attuattivo del Piano Urbanistico Comunale.

In generale nella zona omogenea (A) è consentito:

- il ricorso al Permesso di costruire, Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), Edilizia libera, per interventi che riguardino il perimetro dell'edificio (unità minima di intervento individuato dal P.P. nel rispetto delle prescrizioni normative relative a ciascuna unità minima di intervento medesima).
- il ricorso al piano di recupero, ex legge 457/1977, a piani di riqualificazione urbana o con progetti di recupero primario ai sensi della L.R. n. 28/1998, attraverso Programmi integrati del Centro Storico ai sensi della L.R. n. 29/1998, di iniziativa pubblica o privata, anche nel caso di interventi, riguardanti una o più unità edilizie, che intendano proporre modifiche ai perimetri e alle relative norme delle singole unità edilizie.

All'interno della zona (A) sono comunque sempre ammesse opere di ordinaria e straordinaria manutenzione qualora non espressamente vietate dal Piano.

Qualora i piani di recupero o gli interventi edilizi interessino fabbricati e/o aree soggette a vincoli specifici (paesaggistici, monumentali, archeologici, ecc.) dovrà sempre essere ottenuto il nulla osta dell'Ente competente al suo rilascio.

L'attuazione del Piano Particolareggiato della zona omogenea (A) è di norma affidata ai proprietari degli immobili, singoli o riuniti in consorzio, costituenti Unità Minima di Intervento o all'Amministrazione pubblica per gli interventi da eseguirsi direttamente sul proprio patrimonio edilizio.

Art. 25 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Si richiamano integralmente le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio comunale.

Art. 26 - ATTI ABILITATIVI ALL'EDIFICAZIONE

Si richiamano integralmente le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio comunale.

Art. 27 – DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme, si rinvia alle prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione allegate al Piano Urbanistico, ovvero alle disposizioni di legge statali e regionali e ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.