

COMUNE DI URI



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

NORME D'ATTUAZIONE



Indice:

TITOLO I - PRINCIPI GENERALI	3
Art. 1.1 – Finalità e contenuti	3
Art. 1.2 – Ambito di applicazione e validità	4
Art. 1.3 – Elaborati costitutivi il Piano Particolareggiato	5
Art. 1.4 – Formazione, adozione ed approvazione del Piano	7
Art. 1.5 – Norme transitorie	8
Art. 1.6 – Modalità d’attuazione del Piano	9
Art. 1.7 – Deroghe	10
Art. 1.8 – Commissione per il Centro storico	11
Art. 1.9 – Funzioni della Commissione per il Centro storico	12
Art. 1.10 – Oneri a carico dei privati e convenzioni	13
TITOLO II – NORMATIVA EDILIZIA ED URBANISTICA.....	14
Art. 2.1 – Indici e parametri: definizioni	14
Art. 2.2 – Norme edificatorie	17
Art. 2.3 – Destinazioni d'uso	19
Art. 2.4 – Tipi di intervento ammissibili	21
TITOLO III – MODALITA' D'INTERVENTO	22
Art. 3.1 – Categorie di intervento.....	22
Art. 3.2 – Manutenzione ordinaria	23
Art. 3.3 – Manutenzione straordinaria	23
Art. 3.4 – Restauro e risanamento conservativo.....	25
Art. 3.5 – Restauro scientifico	26
Art. 3.6 – Ristrutturazione edilizia senza variazione di volume	26
Art. 3.7 – Ristrutturazione edilizia con variazione di volume	27
Art. 3.8 – Demolizione e ricostruzione senza variazione di volume	27
Art. 3.9 – Demolizione e ricostruzione con variazione di volume.....	28



Art. 3.10 – Demolizione senza ricostruzione	28
Art. 3.11 – Ricostruzione di edifici o parti di edifici preesistenti.....	28
Art. 3.12 – Nuova costruzione	29
Art. 3.13 – Restauro urbanistico.....	29
Art. 3.14 – Ristrutturazione urbanistica	29
Art. 3.15 – Riqualificazione ambientale.....	30
Art. 3.16 – Atti autorizzativi	30
Art. 3.17 – Documentazione da allegare all’istanza di esame del progetto.....	31

TITOLO IV – NORME TECNICHE E PROGETTUALI..... 33

Art. 4.1 – Comparti e unità edilizie	33
Art. 4.2 – Classificazione delle unità edilizie	33
Art. 4.3 – Principi generali d’intervento.....	35
Art. 4.4 – Prescrizioni di carattere generale	35
Art. 4.5 – Prescrizioni tecniche d’intervento	39
Art. 4.6 – Classificazione degli interventi	46



TITOLO I - PRINCIPI GENERALI

Art. 1.1 – Finalità e contenuti

La presente Normativa del Piano Particolareggiato del centro storico di Uri (SS) – di seguito per brevità denominato Piano Particolareggiato o P.P. – in adempimento ai disposti di cui all'art. 7 delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale, disciplina gli interventi edilizi ed urbanistici, di iniziativa pubblica e/o privata, che riguardano immobili o aree ricompresi all'interno del perimetro del centro di prima e antica formazione (*centro matrice*), individuato con specifico atto ricognitivo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°29 del 20.06.2007 e confermato con determinazione n. 937/DG del 12/09/2007 del Direttore Generale della Pianificazione Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'assessorato degli Enti locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna.

Il Piano Particolareggiato del centro storico di Uri, di cui le presenti Norme d'Attuazione costituiscono parte integrante, è stato redatto in coerenza con i principi informatori e nel rispetto delle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale, di seguito P.P.R.; finalità prioritaria delle previsioni urbanistiche dettate con il P.P. è difatti quello di ricostituire un assetto generale coerente con quello originario o storicamente formatosi, mediante conservazione e restauro di elementi e componenti superstiti e mediante previsione di interventi di progressiva eliminazione dei manufatti e dei fabbricati incongrui, con successiva eventuale realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto e coerenti con l'abaco delle tipologie tradizionali locali. Gli interventi contemplati nel P.P. perseguono pertanto i seguenti obiettivi:

- a) salvaguardia e valorizzazione del centro di antica e prima formazione;
- b) riqualificazione del centro storico attraverso il restauro e la valorizzazione degli edifici di pregio ambientale ed architettonico;
- c) recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio storico degradato;
- d) valorizzazione delle aree libere inedificate;
- e) incremento della dotazione di servizi nel centro storico.
- f) promozione di forme di sviluppo sostenibile;

Il Piano particolareggiato assolve alle seguenti funzioni:

- funzione *attuativa* delle previsioni in esso contenute entro il termine di 10 anni;
- funzione *espropriativa* delle aree necessarie per l'attuazione delle previsioni in esso contenute, con vincolo preordinato all'esproprio avente validità limitata a 5 anni. Il vincolo preordinato all'esproprio, dopo la sua decadenza, può essere motivatamente reiterato, conformemente alle prescrizioni del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327.
- funzione *regolatrice* dell'attività edificatoria con validità a tempo indeterminato.

Decorso il termine stabilito il Piano diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, mentre vige a tempo indeterminato l'obbligo di osservare le prescrizioni stabilite dal Piano stesso.



Art. 1.2 – Ambito di applicazione e validità

Le presenti Norme di attuazione regolamentano l'attività edilizia concernente aree ed immobili ricadenti all'interno del perimetro del centro di prima e antica formazione; qualsiasi intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica su aree o immobili ricompresi all'interno del perimetro predetto dovrà attenersi ai criteri di edificazione fissati dalle presenti norme, rispettare le destinazioni d'uso consentite, le tipologie, le metodologie di intervento e i canoni edificatori in relazione ai parametri dimensionali ed osservare le prescrizioni e le procedure indicate.

Le presenti Norme di attuazione integrano e disciplinano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche e nelle schede delle unità edilizie del P.P., anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 12 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Le disposizioni contenute nelle tavole grafiche, nelle schede delle unità edilizie e nelle presenti norme hanno efficacia cogente e sono immediatamente vincolanti.

Nell'ambito territoriale di applicazione del P.P. le presenti norme sono prevalenti e sostituiscono integralmente disposizioni difformi eventualmente contenute nel P.U.C. e nel Regolamento Edilizio. Le previsioni del Piano costituiscono attuazione del P.U.C. e, dove in contrasto, variante allo stesso con tutte le specificazioni previste dalle presenti norme.

Per quanto non espressamente o non diversamente specificato valgono le Norme di attuazione del P.U.C. ed il Regolamento edilizio, con tutte le eventuali integrazioni e modificazioni delle norme in oggetto.

Per quanto non disciplinato o non contemplato in modo esplicito nelle presenti Norme, negli elaborati di P.P., nelle Norme di attuazione, nel R.E. e negli elaborati del PUC si rimanda alle disposizioni di legge statali e regionali, ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia ed alle disposizioni del Codice Civile.

L'intero centro matrice viene individuato quale zona di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e dell'art. 22 della L. R. 22 dicembre 1989, n. 45.



Art. 1.3 – Elaborati costitutivi il Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Uri è costituito dai seguenti elaborati:

ALL. A	– Relazione illustrativa generale	
ALL. B	– Relazione storica	
ALL. C	– Norme tecniche di attuazione	
ALL. D	– Tabelle Parametriche	
ALL. E	– Schede unità edilizie	
Tav. 1.00	– Inquadramento territoriale	scala: varie
Tav. 2.00	– Carta geologica, carta geomorfologica, carta idrogeologica, carta dell'uso del suolo carta geopedologica, carta delle emergenze storico-culturali	scala: varie
Tav. 3.00	– Stralcio PUC, zonizzazione, morfologia, foto aerea, matrici di sviluppo, trama viaria e spazi collettivi del centro storico	scala: varie
Tav. 4.00	– Catasto storico 1844/1851; impianto catastale 1939; catasto urbano 1953	scala: varie
Tav. 5.00	– Delimitazione degli isolati e delle unità edilizie su base catastale	scala 1:500
Tav. 6.00	– Delimitazione degli isolati e delle unità edilizie su base fotogrammetrica	scala 1:500
Tav. 7.00	– Valori architettonici e decorativi del centro storico	scala 1:500
Tav. 8.00	– Uso del centro storico: destinazioni d'uso del piano terra	scala 1:500
Tav. 9.00	– Pianta delle coperture	scala 1:500
Tav.10.00	– Stato di conservazione del centro storico	scala 1:500
Tav.11.00	– Classificazione storica dei fabbricati del centro storico	scala 1:500
Tav.12.00	– Classificazione tipologica dei fabbricati del centro storico	scala 1:500
Tav.13.00	– Consistenza edilizia attuale del centro storico	scala 1:500
Tav.14.00	– Categorie di intervento del Piano particolareggiato	scala 1:500
Tav.15.00	– Abaco dei tipi edilizi su un livello	
Tav.15.01	– Repertorio fotografico dei tipi edilizi su un livello	
Tav.15.02	– Abaco dei tipi edilizi su due livelli	
Tav.15.03	– Repertorio fotografico dei tipi edilizi su due livelli	
Tav.16.00/A	– Profilo regolatore via C. Battisti: comparto A	scala 1:200
Tav.16.00/B	– Profilo regolatore via C. Battisti: comparto B	scala 1:200
Tav.16.01/A	– Profilo regolatore via A. Diaz: comparto B	scala 1:200
Tav.16.01/B	– Profilo regolatore via A. Diaz: comparti C–D–E	scala 1:200
Tav.16.01/C	– Profilo regolatore scalinata via A. Diaz: comparti C–D	scala 1:200
Tav.16.02/A	– Profilo regolatore via Dante: comparti C–D–E	scala 1:200
Tav.16.02/B	– Profilo regolatore via Dante: comparti F–G–H	scala 1:200
Tav.16.03/A	– Profilo regolatore via Manno: comparti G–H	scala 1:200
Tav.16.03/B	– Profilo regolatore via Manno: comparti I–N–O	scala 1:200
Tav.16.04	– Profilo regolatore via S. Giuseppe: comparti F–H–I	scala 1:200
Tav.16.05	– Profilo regolatore via S. Antonio: comparti D–E–G–H–N–O–P	scala 1:200
Tav.16.06/A	– Profilo regolatore via Principe Umberto: comparti F–I	scala 1:200
Tav.16.06/B	– Profilo regolatore via Principe Umberto: comparto Q	scala 1:200
Tav.16.07	– Profilo regolatore Largo Volta: comparti I–O–P	scala 1:200



COMUNE DI URI (SS) PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

Tav. 16.08/A – Profilo regolatore via Vittorio Emanuele: comparti N–P	scala 1:200
Tav. 16.08/B – Profilo regolatore via Vittorio Emanuele: comparti R–S–U	scala 1:200
Tav. 16.09/A – Profilo regolatore piazza F. Alisa, via Arborea: comparto L	scala 1:200
Tav. 16.09/B – Profilo regolatore piazza F. Alisa, via Arborea: comparti G–M–N	scala 1:200
Tav. 16.09/C – Profilo regolatore piazza F. Alisa, Largo V. Veneto: comparto U	scala 1:200
Tav. 16.10/A – Profilo regolatore via Roma: comparti S–U–Z–X	scala 1:200
Tav. 16.10/B – Profilo regolatore via Roma: comparto T	scala 1:200
Tav. 16.11/A – Profilo regolatore via Mazzini: comparti Z–X	scala 1:200
Tav. 16.11/B – Profilo regolatore via Mazzini: comparto Y	scala 1:200
Tav. 16.12 – Profilo regolatore vicolo Montello: comparto Y	scala 1:200
Tav. 16.13 – Profilo regolatore Largo V. Veneto: comparti V–J	scala 1:200
Tav. 16.14 – Profilo regolatore via Sassari, via Garibaldi: comparti J–K	scala 1:200
Tav. 16.15 – Profilo regolatore via Sassari, piazza I° maggio: comparto W	scala 1:200
Tav. 16.16 – Profilo regolatore via Sassari, via Matteo Fara: comparto AA	scala 1:200
Tav. 16.17 – Profilo regolatore via Sassari, via Cap. Satta: comparto BB	scala 1:200
Tav. 16.18 – Profilo regolatore via Sassari: comparti CC–DD	scala 1:200
Tav. 16.19 – Profilo regolatore via XI febbraio, via Verdi: comparto EE	scala 1:200
Tav. 17.00 – Repertorio delle porte e dei portali	
Tav. 17.01 – Repertorio delle porte e dei portali	
Tav. 17.02 – Repertorio delle porte e dei portali	
Tav. 17.03 – Repertorio delle finestre	
Tav. 17.04 – Repertorio delle finestre	
Tav. 17.05 – Repertorio delle finestre	
Tav. 17.06 – Repertorio dei cornicioni e dei marcapiano	
Tav. 17.07 – Repertorio dei cornicioni e dei marcapiano	
Tav. 17.08 – Repertorio dei cornicioni e dei marcapiano	
Tav. 17.09 – Repertorio dei cornicioni e dei marcapiano	
Tav. 17.10 – Repertorio dei cornicioni e dei marcapiano	
Tav. 17.11 – Repertorio dei cornicioni e dei marcapiano	
Tav. 17.12 – Repertorio delle lunette	
Tav. 17.13 – Repertorio delle lunette	
Tav. 17.14 – Repertorio delle decorazioni	
Tav. 17.15 – Repertorio delle decorazioni	
Tav. 17.16 – Repertorio delle murature	



Art. 1.4 – Formazione, adozione ed approvazione del Piano

Il Piano Particolareggiato del centro storico è adottato con Delibera del Consiglio Comunale.

Entro 15 giorni dalla presa d'atto, il Piano Particolareggiato è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni presso la segreteria del Comune. Dell'avvenuto deposito deve essere data notizia mediante pubblicazione all'Albo del Comune, affissione di manifesti ed avviso su uno dei quotidiani a maggiore diffusione della regione.

Entro 30 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, chiunque può formulare osservazioni al Piano adottato.

Il Consiglio Comunale, con motivato parere, accoglie o respinge le osservazioni e, tenuto conto di esse, delibera l'adozione definitiva del Piano.

Il Piano particolareggiato entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.

Il decreto di approvazione del Piano, ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/42, deve essere depositato nella segreteria comunale e notificato nelle forme delle citazioni a ciascun proprietario degli immobili vincolati – ossia le proprietà sottoposte a vincolo totale o parziale di inedificabilità o di espropriazione dal piano stesso – entro un mese dall'annuncio dell'avvenuto deposito

L'approvazione del P.P. equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste.

Le varianti al Piano sono approvate con la stessa procedura.



Art. 1.5 – Norme transitorie

Nel periodo intercorrente fra l'adozione e l'entrata in vigore del Piano Particolareggiato, il Responsabile del servizio applicherà le norme di salvaguardia previste dall'art. 12 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e sospenderà il rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le previsioni del Piano Particolareggiato del centro storico.

Le norme e le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio e quelle del Piano Urbanistico Comunale continuano ad applicarsi fino all'approvazione ed all'entrata in vigore del presente Piano Particolareggiato, fatto salvo quanto stabilito nel comma precedente.

Sono fatte salve le previsioni dei piani attuativi vigenti all'atto dell'adozione del Piano Particolareggiato che non siano in contrasto con le prescrizioni delle presenti norme e del P.P.

Gli interventi e le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di adozione del Piano Particolareggiato non sono soggette alle nuove disposizioni, purché l'inizio dei lavori avvenga entro un anno dalla data del rilascio del titolo legittimante e la relativa ultimazione entro tre anni dall'inizio. La parte eventualmente non realizzata a tale data verrà assoggettata alla disciplina delle presenti norme. L'Ufficio tecnico comunale ha comunque facoltà di richiedere tempestivamente, prima che i lavori siano stati eseguiti, modifiche e aggiustamenti che eliminino quegli aspetti e quegli elementi compromissori delle finalità del Piano.

Gli immobili trasformati attraverso concessioni rilasciate in difformità al P.P. sono da considerarsi lo stato attuale di base del P.P. e, pertanto, devono intendersi come stato di fatto. Negli interventi successivi si dovrà tendere al ripristino delle caratteristiche costruttive originarie eventualmente trasformate.



Art. 1.6 – Modalità d’attuazione del Piano

Il P.P. si attua con singoli permessi di costruire, denunce di inizio attività o autorizzazioni edilizie – in conformità alle leggi ed al Regolamento Edilizio vigenti e corredate dalle necessarie ed ulteriori autorizzazioni, per tutti gli interventi ricadenti all’interno della zona di applicazione del medesimo – tramite:

- a) intervento diretto da parte degli aventi titolo su singole unità immobiliari, consorzi volontari estesi a più unità immobiliari, comparti edificatori;
- b) intervento diretto da parte dell’Amministrazione Comunale o di altri Enti aventi titolo ai sensi della legislazione vigente;
- c) intervento pubblico o privato attraverso Piani di Recupero o attraverso Programmi integrati del Centro Storico;
- d) intervento pubblico attraverso i Piani di riqualificazione urbana;

I soggetti legittimati che intendano eseguire opere di trasformazione edilizia o urbanistica nell’ambito di applicazione delle presenti norme devono richiedere ed ottenere il rilascio dei titoli abilitativi prescritti. Ai sensi degli artt. 146 e 159 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 gli interventi riguardanti immobili o aree ricadenti all’interno del centro di prima e antica formazione devono altresì conseguire l’autorizzazione paesaggistica rilasciata dagli uffici competenti. L’autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l’intervento urbanistico/edilizio.

I proprietari, i possessori o i detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree ricadenti nell’ambito di validità del Piano non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione. I soggetti predetti hanno l’obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall’avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l’autorizzazione. La documentazione a corredo del progetto è preordinata alla verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato. Tutti gli interventi sono assoggettati a provvedimento abilitativo espresso e non godono dell’applicabilità del silenzio-assenso.

L’Amministrazione comunale provvede all’attuazione degli interventi di propria competenza previsti dal Piano Particolareggiato, in particolare nei casi seguenti:

- a) pavimentazione e arredo delle strade e delle piazze;
- b) sistemazione ed arredo del verde pubblico e di tutte le aree di riqualificazione ambientale;
- c) riorganizzazione degli impianti a rete;
- d) aree di intervento unitario, anche in collaborazione con altri soggetti pubblici ovvero con soggetti privati;

Sono inoltre di competenza dell’Amministrazione comunale gli interventi da attuare mediante esproprio od occupazione temporanea di aree.



Art. 1.7 – Deroghe

L'Amministrazione Comunale può esercitare la deroga sulle norme del Piano Particolareggiato limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico ai sensi delle disposizioni dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, fermo restando l'obbligo del rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi storico-tradizionali e salva l'osservanza di specifiche norme di legge.

La deroga può estendersi all'indice di fabbricabilità ed alle altezze soltanto quando si tratti di edifici dei quali rimanga immutata la funzione, fermo restando che l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare in alcun caso quello medio della zona

In ogni caso la deroga deve essere concessa previa stipula di apposita convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale con la quale si sancisce l'immodificabilità a tempo indeterminato della destinazione d'uso pubblico dell'immobile.

Le deroghe sono ammesse nei casi e con le modalità che seguono:

A) Interventi pubblici

Fa eccezione il parametro relativo all'altezza, che non deve superare quella media dei fabbricati adiacenti nel caso di costruzioni in linea, e quella media della zona, con un massimo di m 9,00 (tre piani) nel caso di costruzioni, o ricostruzioni, di edifici isolati.

B) Interventi privati di interesse pubblico

Fermi restando i limiti di altezza, volumetria e superficie coperta previste per ogni intervento dalle schede edilizie, il Consiglio Comunale può, per casi particolari effettivamente motivati ed esaurientemente documentati, e previo parere favorevole della Commissione per il centro storico, autorizzare categorie di interventi diverse da quelle previste dalle schede medesime sempre che si tratti di edifici di interesse pubblico e che ciò venga sancito con le modalità del comma 3.

C) Edifici per servizi. Parcheggi

Le strutture per parcheggi e autorimesse a carattere pubblico potranno essere realizzati anche da privati. La realizzazione di quanto sopra è subordinata al funzionamento della struttura come servizio di interesse comune anche se a gestione privata.

E' sempre consentita la realizzazione di parcheggi o autorimesse private, anche se non espressamente previste negli elaborati del P.P., qualora non pregiudichino particolari interessi paesaggistici, architettonici o ambientali.



Art. 1.8 – Commissione per il Centro storico

Per l'esame delle istanze concernenti interventi sugli immobili ricadenti nell'ambito di validità delle presenti norme, al fine di fornire un supporto tecnico-scientifico all'Ufficio tecnico, è istituita una *Commissione per il centro storico* così composta:

- a) Membri di diritto: Responsabile dell'Ufficio tecnico o un suo delegato;
- b) Membri elettivi: n°1 ingegnere, n°1 architetto, n°1 archeologo e n°1 geometra, nominati dalla Giunta Comunale;

I membri elettivi resteranno in carica per la durata di un mandato amministrativo e comunque sino alla nomina della nuova Commissione. I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a due sedute consecutive. La decadenza verrà pronunciata dalla Giunta Comunale. La corresponsione di un'indennità per ogni seduta ai componenti elettivi sarà disciplinata mediante successiva delibera della Giunta comunale.

Il Responsabile del servizio tecnico comunale o un suo delegato svolge la funzione di Presidente della commissione. La commissione si riunirà ogni qualvolta il Responsabile del servizio tecnico lo riterrà necessario. I membri dovranno essere convocati dal Responsabile del servizio tecnico con invito scritto indicante la data, l'orario ed il luogo dell'adunanza. L'invito dovrà pervenire ai destinatari almeno tre giorni prima della riunione.

Per la validità delle deliberazioni è necessaria la presenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del suo delegato e di almeno la metà dei membri elettivi. I pareri della Commissione sono espressi a maggioranza assoluta di voti e dovranno essere sempre motivati. A parità di voti nell'adozione del provvedimento da parte della Commissione avrà prevalenza il voto del Responsabile del servizio tecnico.

I membri della Commissione dovranno rigorosamente astenersi dal partecipare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi redatti, ovvero dei progetti nei quali essi vi abbiano interesse diretto. In tale circostanza il componente dovrà assentarsi dalla sala di riunione della Commissione e di questo adempimento dovrà essere fatta menzione nel verbale della seduta.

Le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, sono demandate ad un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale. Per ciascuna seduta della Commissione il Segretario dovrà redigere apposito verbale con l'indicazione degli argomenti trattati e dei provvedimenti adottati in proposito dalla Commissione stessa. Tali verbali dovranno essere firmati dal Presidente e dal Segretario che si assumeranno la responsabilità della corrispondenza del testo allo svolgimento della seduta.



Art. 1.9 – Funzioni della Commissione per il Centro storico

Relativamente agli interventi su immobili ricadenti nell'ambito di applicazione del P.P. la Commissione esprime parere obbligatorio ma non vincolante:

- a) sulla conformità alle disposizioni del Piano Particolareggiato delle istanze per il rilascio di titolo legittimante (permesso di costruire, autorizzazione edilizia, denuncia di inizio attività) all'esecuzione di opere;
- b) sui progetti di opere e servizi pubblici;
- c) sulla regolare esecuzione dei lavori autorizzati e sulla rispondenza di essi alle presenti Norme, alle prescrizioni delle schede edilizie nonché alle eventuali condizioni vincolanti poste in sede di rilascio del titolo abilitativo;
- d) sul rinnovo di concessioni nel caso intervengano modificazioni della normativa vigente;
- e) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica delle presenti Norme d'attuazione

La Commissione accerterà che i progetti non contrastino con le presenti norme ed in generale con le norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti. Dovrà valutare, previa obbligatoria effettuazione di sopralluoghi ed accertamenti in situ, che ogni elemento di progetto sia coerente con l'organismo edilizio e con il contesto ambientale in cui si inserisce.

E' compito della Commissione definire, mediante effettuazione di sopralluoghi in situ, l'ingombro planimetrico delle nuove costruzioni, degli ampliamenti e delle sopraelevazioni in conformità alle previsioni contenute nelle schede delle singole unità edilizie.

La Commissione potrà indicare quali parti del progetto devono essere modificate per renderlo coerente con le prescrizioni del P.P.; a tale scopo può imporre, in determinati casi esaurientemente motivati ed a seguito del predetto sopralluogo in situ, ulteriori prescrizioni integrative oltre a quelle riportate nella scheda edilizia relativa all'unità di intervento e che non contrastino con esse. Prima di emettere il proprio parere la Commissione potrà richiedere tutte quelle integrazioni e specificazioni che riterrà necessarie e sentire, eventualmente, a tale scopo, il progettista.

La Commissione, ogni qualvolta lo riterrà necessario, potrà richiedere di avvalersi, per consultazione in ordine a questioni di speciale rilevanza, della consulenza di specialisti nella materia attinente alle questioni medesime. Detti professionisti non hanno diritto di voto.

La Commissione esprime il proprio parere anche in merito agli interventi da realizzarsi su aree non ricomprese nell'ambito di applicazione del P.P. ma ad esso contigue.



Art. 1.10 – Oneri a carico dei privati e convenzioni

I proprietari di immobili ed aree edificabili ricadenti nel perimetro della zona A dovranno corrispondere, ove dovuti, gli oneri relativi al costo di costruzione ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalla Legge 28/01/1977 n.10 nella misura deliberata dal Consiglio Comunale ai sensi del D.A. EE.LL.F.U. N° 70 del 30/01/1978.

Nel caso che la viabilità di accesso ai lotti e le reti tecnologiche non siano complete, è fatto obbligo ai proprietari delle aree edificabili di realizzare quelle opere necessarie al collegamento con la viabilità e le reti tecnologiche esistenti a scampo degli oneri dovuti. Tale obbligo dovrà essere sancito da apposita convenzione preordinata al rilascio della concessione edilizia nella quale i privati si impegnano a procedere all'attuazione delle medesime opere contestualmente alla costruzione oggetto del permesso di costruire. Nel caso in cui più proprietari si riuniscano in consorzio volontario per l'attuazione delle disposizioni del Piano Particolareggiato è necessario stipulare una convenzione con il Comune per tutti gli adempimenti previsti nel presente articolo.



TITOLO II – NORMATIVA EDILIZIA ED URBANISTICA

Art. 2.1 – Indici e parametri: definizioni

Superficie lotto

È la porzione di superficie fondiaria relativa ad un'unità d'intervento alla quale si applicano i parametri edilizi per definire volumetria edificabile, superficie copribile e tutti gli ulteriori elementi caratterizzanti l'edificazione programmata nel Piano. Ai fini suddetti si considera di norma la superficie catastale; si considera invece la superficie reale qualora lo scarto con quella catastale superi il 5%. La superficie fondiaria può concernere anche più proprietà, quando costituiscono una singola "unità d'intervento" e seguano le stesse modalità operative.

La superficie del lotto si ottiene dall'area totale della proprietà detratte:

- a) le porzioni che per vincoli del presente P.P. o derivanti da ulteriori disposizioni legislative sono sottratte all'utilizzo edificatorio in quanto destinate a viabilità, spazi pubblici, attrezzature o servizi di pubblico interesse, verde pubblico, verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale;
- b) le porzioni che ricadono all'interno di altre zone urbanistiche del PUC (zona B, zona C, etc.)
- c) le porzioni la cui potenzialità edificatoria sia stata ceduta a proprietà o lotti confinanti.

Nel caso di cortili comuni, la superficie del lotto comprende anche la quota di cortile comune che compete alla proprietà considerata, secondo quanto risultante da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati. Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile; possono invece computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento dell'Autorità Competente, alla quale essa va notificata in copia conforme.

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti e nelle aree destinate a corredo degli edifici non potranno essere realizzate costruzioni neanche nel caso che i medesimi spazi venissero alienati ed uniti a lotti contigui. L'inedificabilità di queste aree permane anche nel caso di variazione degli indici di edificabilità fondiaria. E' fatta salva l'edificabilità delle pertinenze e dei vani tecnici come disciplinati dal successivo art. 4.4 punti g) e h) purché non siano realizzati su superfici destinate a soddisfare la quota minima di parcheggi prevista dalle leggi vigenti. Sono altresì fatte salve prescrizioni contenute nelle schede di Piano delle singole unità edilizie e che disciplinano diversamente da quanto sopra l'edificabilità dell'area.

Superficie coperta

Individua l'area risultante dalla proiezione, su un piano orizzontale, delle parti fuori terra di tutti i corpi di fabbrica, principali ed accessori, delimitati dal profilo esterno delle murature e delle strutture perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto, i porticati, le tettoie e le pensiline. Non si computano i balconi aperti, i cornicioni, le gronde, le pensiline d'ingresso non praticabili se la sporgenza non supera i ml. 1,50 ed i cavedii di larghezza superiore a 1.00 m.

Quando le strutture hanno un aggetto maggiore di ml 1.50 devono essere computate nel calcolo della superficie coperta per la parte eccedente il limite suddetto.



Rapporto di copertura

E' la porzione di superficie del lotto che può essere coperta dai fabbricati e si esprime con il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto, entrambi espressi in termini fondiari.

Indice di fabbricabilità fondiario

Ai fini edificatori definisce il volume edilizio espresso in mc costruibile sull'unità di superficie fondiaria; ai fini di verifica è il rapporto numerico tra il volume edilizio edificato, espresso in mc, e la superficie del lotto considerata espressa in mq.

L'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare il valore attuale, in caso di edifici esistenti, calcolato senza tener conto di eventuali volumi di superfetazioni e di volumi per i quali sia prescritta dal Piano la demolizione; sono fatti salvi i casi diversamente disciplinati dalle schede relative alle singole unità edilizie.

Computo dei volumi

Ai fini edificatori contenuti nel presente P.P. il computo dei volumi dovrà essere eseguito in osservanza alle prescrizioni stabilite nel vigente Regolamento edilizio.

Altezza degli edifici

In via generale non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti; nel caso di sopraelevazioni, ampliamenti o nuove costruzioni le altezze massime sono fissate nelle relative schede edilizie e nei relativi profili regolatori.

L'altezza di un edificio, nelle facciate con linea di terra orizzontale, è data dalla differenza di quota tra il piano di sistemazione esterna pubblica definitiva (strade, piazze) e la linea formata dall'intersezione del piano di estradosso del solaio di copertura con il piano di prospetto, nel caso di tetto piano o tetto con falde aventi inclinazione minore o uguale al 35%; nel caso di tetto inclinato con pendenza maggiore del 35%, l'altezza calcolata come da periodo precedente deve essere incrementata della differenza fra la stessa linea di estradosso e quella ideale che si sarebbe formata con una falda che dal colmo discenda con la pendenza del 35%. Nelle vie in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza. In assenza di sistemazione esterna pubblica definitiva si farà riferimento al piano di campagna naturale originario. E' vietato modificare il piano naturale precedentemente definito con riporti o con sbancamenti che artificialmente modifichino il piano di sistemazione esterna.

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.



Distanza tra gli edifici.

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, di demolizione e ricostruzione senza aumento di volume, ricostruzione di edifici o di parti di edifici preesistenti, le distanze dai confini e dagli altri fabbricati non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente, non coerenti con i caratteri formali ed architettonici del fabbricato esistente e prive di valore storico-ambientale; in tutti gli altri casi (ristrutturazione edilizia con aumento di volume, demolizione e ricostruzione con aumento di volume, nuova costruzione) qualora non sia possibile costruire in aderenza, dovranno essere rispettati i seguenti valori:

- distanza minima dagli altri fabbricati, anche se appartenenti al medesimo proprietario o ricadenti all'interno del medesimo lotto: m. 8
- distanza minima dai confini: m. 4

Valori differenti da quanto sopra prescritto possono essere specificati nelle singole schede edilizie di Piano. E' fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile.



Art. 2.2 – Norme edificatorie

Valori max ammissibili e discordanza tra allegati.

Le indicazioni contenute nelle schede edilizie e nelle Tavole di P.P. relative a: tipologia di opere eseguibili, altezze, modalità di intervento, tecniche costruttive, materiali, serramenti, elementi architettonici, colori etc. hanno valore prescrittivo cogente.

I parametri edilizi riportati nelle schede edilizie e nelle Tavole di Piano sono da considerarsi come valori indicativi di riferimento utilizzati per il dimensionamento urbanistico del Piano e per la formazione della normativa. I valori reali (comprovati da regolari atti catastali e/o da progetti approvati) a cui riferirsi per definire compiutamente il dimensionamento edilizio dell'intervento, in piena ed assoluta conformità alle presenti Norme ed alle prescrizioni delle schede edilizie, dovranno essere definiti all'atto della richiesta del titolo legittimante dal tecnico incaricato; il tecnico incaricato dovrà verificare la volumetria edificabile, la superficie copribile e gli ulteriori parametri edilizi comparandoli agli indici specificati nelle schede edilizie e nelle Tavole di Piano, in riferimento alla situazione regolarmente assentita desunta dalle pratiche edilizie depositate presso gli Uffici comunali. Relativamente alle unità immobiliari per le quali non sono conservati agli atti documenti attestanti lo stato edificatorio autorizzato fa fede la situazione rappresentata negli elaborati grafici di Piano e nella scheda relativa. La Commissione per il centro storico dovrà verificare in ogni caso, previo sopralluogo, la rispondenza tra la situazione rappresentata negli elaborati allegati all'istanza di atto abilitativo e lo stato reale dei luoghi al fine di adeguare le prescrizioni di Piano in funzione della situazione effettivamente rilevata in situ, senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente, non coerenti con i caratteri formali ed architettonici del fabbricato esistente e prive di valore storico-ambientale

La Commissione accerterà se vi siano state modificazioni allo stato dei luoghi verificatesi successivamente all'approvazione del Piano e non imputabili ai proprietari, ai possessori o ai detentori o situazioni non rilevate in sede di redazione del Piano. Nel caso conformerà le prescrizioni delle schede edilizie allo stato dei luoghi effettivamente riscontrato.

Edificabilità nelle zone urbanistiche non comprese nel centro matrice

Gli interventi su aree ricomprese all'interno di altre zone urbanistiche del PUC (zona B, zona C, etc.) esterne ma contigue con il centro matrice potranno essere eseguiti in conformità ai parametri urbanistici stabiliti dal PUC per le rispettive zone urbanistiche. Il distacco tra i fabbricati preesistenti e quelli di nuova realizzazione non potrà essere inferiore a 8 m. Gli interventi dovranno essere comunque improntati ad un corretto ed armonico inserimento delle nuove realizzazioni nel contesto ambientale.

Nel caso di unità edilizie del P.P. aventi superfici fondiari ricadenti parte all'interno del perimetro del centro matrice e parte in zone omogenee differenti dalla zona A, è consentita l'edificazione nella porzione non ricompresa nel centro matrice conformemente ai parametri urbanistici stabiliti nel PUC ed in coerenza con le disposizioni di cui sopra; il distacco tra i fabbricati preesistenti e quelli di nuova realizzazione deve rispettare le prescrizioni di cui all'art. 2.1 delle presenti Norme. Se il rispetto delle distanze tra fabbricati di cui al periodo che precede comporta l'inutilizzazione della porzione d'area esterna al centro matrice o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentito costruire in aderenza ai fabbricati preesistenti soltanto se questi appartengono alle tipologie U5 e U6 ed il confine tra la zona omogenea B o C ed il centro matrice coincide con il limite della costruzione. La costruzione in aderenza dovrà essere organica e coerente con i caratteri formali ed architettonici del fabbricato esistente.



Edificabilità su aree libere

Le nuove costruzioni previste nelle schede di Piano su aree risultanti libere a seguito di demolizione di fabbricati preesistenti dovranno ricalcare l'area di sedime del fabbricato originario, al netto di ampliamenti o superfetazioni successivi, e riproporre la tipologia di fabbricato preesistente. Nel caso in cui l'area come sopra definita non sia più determinabile o nel caso l'area non sia mai stata oggetto di precedenti edificazioni la superficie coperta dal nuovo fabbricato non potrà essere superiore al 60% della superficie fondiaria. L'altezza dei nuovi organismi edilizi, se non diversamente disciplinato nelle schede edilizie, non potrà essere superiore a quella dei fabbricati attigui e circostanti.

Abbattimento delle barriere architettoniche.

E' consentita l'installazione di impianti particolari (ascensori, servoscale etc.) per l'abbattimento delle barriere architettoniche. La soluzione tecnica prescelta dovrà essere quella di minore impatto sulle strutture e dovrà essere concordata con l'Ufficio tecnico e debitamente autorizzata. Non è comunque consentita la realizzazione di ascensori esterni o manufatti che alterino la sagoma esterna dell'edificio; è consentita l'installazione di servoscale esterni.

Non è consentita la demolizione di gradini esterni e l'abbassamento della quota del piano di calpestio interno, fatta eccezione per i fabbricati ascrivibili alla categoria U6.

Arretramenti

Tutti gli interventi previsti all'interno del centro matrice dovranno rispettare l'ubicazione planimetrica originaria o quella indicata negli elaborati grafici del Piano.

Non sono di regola consentiti, salvo diverse prescrizioni contenute nelle schede del Piano, arretramenti dei fabbricati dal filo strada o nel piano verticale delle facciate. Eventuali arretramenti presenti nel piano della facciata per dare luogo a logge o balconi parzialmente coperti devono essere chiusi.



Art. 2.3 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso consentite all'interno del centro di antica e prima formazione, fatte salve le situazioni esistenti, sono di seguito elencate:

a) destinazione d'uso pubblica:

Gli edifici o le aree aventi destinazione d'uso pubbliche (di proprietà pubblica o privata) possono variare la destinazione d'uso sulla base di specifiche esigenze a condizione che rimanga sempre pubblica.

b) destinazione d'uso private:

Per gli edifici aventi destinazione d'uso privata le destinazioni consentite sono:

- residenza e spazi di pertinenza della residenza, compatibilmente con i vincoli fisici ed igienici dell'edificio che può interessare anche le parti sottoutilizzate o non utilizzate degli edifici (sottotetti).
- attività produttive e attrezzature urbane connesse alla residenza (uffici pubblici e privati, studi professionali, centri culturali e sociali, attività commerciali di vendita al dettaglio, depositi a servizio delle attività commerciali e artigianali, attività di ristoro, bar, attività ricettive e per il tempo libero, abitazioni collettive, convitti, cinema, attrezzature sociosanitarie, parcheggi etc.).
- attività artigianali non pericolose o non nocive o non moleste e che non creino intralcio alla circolazione e compatibili con la residenza, previo nulla osta dell'ufficio di igiene pubblica e della polizia urbana riguardo a rumori molesti, polveri, fumi, scarico di acque inquinanti e oli, nonché con quant'altro prescritto dalle relative normative di settore esistenti.
- magazzini e depositi, limitatamente al piano terreno ed eventualmente al piano interrato;
- autorimesse pubbliche e private;

E' ammessa anche l'utilizzazione per servizi pubblici.

c) destinazione d'uso degli spazi scoperti:

Gli spazi ineditati, salvo diversa prescrizione nelle schede edilizie, sono destinati a:

- cortili e cavedi;
- orti e giardini;
- parcheggi;
- verde pubblico;
- percorsi pedonali o misti

In tutte le aree sopra elencate sono vietate nuove costruzioni, salvo diversa indicazione nelle schede edilizie, mentre sono ammessi interventi di restauro e di ripristino delle pavimentazioni, di elementi architettonici significativi e del verde.



COMUNE DI URI (SS) PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

È sempre ammessa la trasformazione d'uso degli edifici, o di parte di essi, per l'utilizzazione per servizi pubblici di quartiere.

Fatta eccezione per i fabbricati appartenenti alla categoria U6 e per le nuove costruzioni, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione, possono essere derogate le prescrizioni di cui al D.M. 5 luglio 1975.

I locali al piano terra potranno adibirsi ad attività commerciali con possibilità di deroga alle norme sulle altezze utili interne stabilite dal Regolamento Edilizio.

Fatte salve le attività esistenti, per destinazione d'uso per attività commerciale e per uffici, strutture ricettive, luoghi di riunione e di spettacolo, strutture sanitarie deve essere reso disponibile, in aggiunta agli spazi prescritti dall'art.41-sexties della Legge 1150/42 e ss.mm.ii. (1 mq/10 mc), uno spazio da destinarsi a parcheggi e spazi di manovra, privato ma di uso pubblico o connesso con l'attività commerciale, non inferiore al 50% della superficie calpestabile dell'attività stessa, da ubicarsi nella posizione più conveniente o secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale. Qualora il reperimento delle superfici prescritte non sia tecnicamente possibile ovvero comporti una soluzione tecnica inaccettabile, l'onere del reperimento degli spazi è trasformato in un corrispettivo monetario, sulla base dei criteri da determinarsi con deliberazione del Consiglio Comunale.

La norma di cui all'art. 41-sexties della Legge 1150/42 e ss.mm.ii. e le disposizioni di cui all'articolo precedente non trovano applicazione nei casi di nuova costruzione, ampliamento o sopraelevazione di edifici destinati esclusivamente ad uso residenziale.



Art. 2.4 – Tipi di intervento ammissibili

Oltre agli interventi di cui al Titolo III, all'interno del centro matrice sono consentite:

- modifiche di destinazione d'uso conformemente a quanto stabilito all'art. 2.3.
- realizzazione e sistemazione di autorimesse senza alterazione delle aperture esistenti.
- realizzazione e sistemazione di servizi connessi con la residenza a condizione che:
 - a) i locali abbiano almeno un accesso diretto dalla via pubblica;
 - b) la trasformazione dello schema distributivo per le nuove funzioni tenga conto dell'articolazione dell'impianto tipologico originario, senza alterazione dei prospetti, se non espressamente previsto nelle schede edilizie di piano, e nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme;
 - c) i materiali, gli elementi decorativi e di arredamento siano perfettamente integrati e si armonizzino con i materiali dell'edificio e del contesto;
 - d) i vani d'ingresso e le vetrine rispettino i partiti architettonici dei prospetti;
 - e) le vetrine, le insegne, le luci che si proiettano sull'esterno siano realizzate con materiali, forme e colori che non turbino gli equilibri dell'area interessata;
 - f) le attività previste siano compatibili con la residenza attraverso il N.O. dell'ufficio di igiene pubblica e della polizia urbana in merito a rumori molesti, polveri di lavorazione, fumi, scarico di acque inquinanti e di oli, nonché con quant'altro prescritto dalle relative normative di settore vigenti.



TITOLO III – MODALITA' D'INTERVENTO

Art. 3.1 – Categorie di intervento

Gli interventi attuabili sui fabbricati e nelle aree ricomprese all'interno del perimetro del centro di prima e antica formazione sono riconducibili alle seguenti categorie di opere che richiamano, con opportune modifiche, integrazioni e precisazioni, le definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Restauro scientifico
- Ristrutturazione edilizia senza variazione di volume
- Ristrutturazione edilizia con variazione di volume
- Demolizione e ricostruzione senza variazione di volume
- Demolizione e ricostruzione con variazione di volume
- Demolizione senza ricostruzione
- Ricostruzione di edifici o di parti di edifici preesistenti
- Nuova costruzione
- Restauro urbanistico
- Ristrutturazione urbanistica
- Riqualificazione ambientale

Le categorie di intervento consentite per ogni singola unità di intervento sono specificate nelle tavole degli interventi edilizi e nelle relative schede edilizie.

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



Art. 3.2 – Manutenzione ordinaria

Comprende le 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.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono in alcun modo comportare la realizzazione di nuovi locali né modificare o alterare gli elementi architettonici, decorativi e strutturali dell'organismo edilizio e l'aspetto esteriore dell'edificio;

Sono classificabili come opere di manutenzione ordinaria i seguenti lavori:

- a) demolizione e rifacimento totale o parziale dei pavimenti e dei rivestimenti interni, a condizione che non si tratti di elementi di antica fattura e pregio, per la eventuale rimozione dei quali è necessaria apposita autorizzazione degli uffici competenti;
- b) demolizione, rifacimento, riprese parziali degli intonaci interni e loro coloritura;
- c) rifacimento o sostituzione degli infissi interni;
- d) riprese *parziali* di intonaci esterni;
- e) rivestimenti e coloriture dei prospetti esterni senza modifiche dei colori e degli ornamenti originali;
- f) riparazione, verniciatura e/o eventuale sostituzione degli infissi esterni con colori e tipi identici a quelli preesistenti;
- g) riparazione e/o parziale sostituzione del manto di copertura con elementi identici a quelli preesistenti;
- h) riparazione, integrazione e/o limitato parziale rinnovamento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici a patto che non comportino creazione di volumi tecnici;

E' facoltà del Responsabile del servizio tecnico richiedere, qualora ne ravvisi la necessità, parere motivato della Commissione per il centro storico anche per questa tipologia di interventi.

Art. 3.3 – Manutenzione straordinaria

Gli interventi ascrivibili a questa categoria, finalizzati a preservare e migliorare l'efficienza delle singole unità immobiliari, comprendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici e non devono alterare il sistema costruttivo e distributivo né le destinazioni d'uso e non devono comportare variazioni dei volumi e delle superfici.

Tutte le opere e le modifiche che rientrano in questa categoria dovranno essere eseguiti senza alterazioni degli elementi tipologico-formali e delle caratteristiche architettoniche degli immobili, salvo che ciò non si configuri come intervento di riordino e di riqualificazione architettonica dell'organismo edilizio stesso, da accertarsi mediante parere motivato da parte della Commissione per il centro storico.



Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti tipologie opere:

- a) rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- b) rifacimento degli infissi esterni;
- c) sostituzione di infissi esistenti con nuovi infissi in legno;
- d) rifacimento di pavimentazioni e rivestimenti esterni;
- e) rifacimento parziale o totale di coperture dissestate con riutilizzo delle tegole esistenti o, nel caso non siano numericamente sufficienti, con tegole di altra provenienza uguali a quelle esistenti;
- f) sostituzione integrale del manto di copertura esistente realizzato con elementi incongrui con nuovo manto di copertura in tegole tradizionali tipo coppi con orditura alla sarda;
- g) risanamento e consolidamento delle murature esistenti.
- h) risanamento delle lesioni murarie che non comportino significative opere di demolizione;
- i) consolidamento, rifacimento parziale o totale di strutture verticali o orizzontali senza alterazione della quota di imposta e senza incremento di superfici e volumi;
- j) rifacimento o installazione di impianti per servizi accessori (idrico, fognario, scarico acque meteoriche, riscaldamento, illuminazione) ed opere inerenti che non comportino creazione di nuovi volumi tecnici;
- k) rifacimento o installazione di opere accessorie che non comportino aumento di volume e superfici utili quali recinzioni e sistemazioni esterne;
- l) realizzazione di chiusure e di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo interno;
- m) costruzione di vespai e scannafossi.
- n) apertura e/o chiusura di porte o finestre in quanto ripristino dello stato originario preesistente;
- o) eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

Gli interventi di manutenzione straordinaria sulla singola unità immobiliare devono essere realizzati compatibilmente con le categorie di intervento riportate nelle schede delle unità edilizie e nelle tavole grafiche e con le specifiche prescrizioni contenute, per ciascuna categoria.

Le opere di manutenzione straordinaria sugli immobili ricompresi all'interno del centro matrice, fatta eccezione per gli edifici appartenenti alle tipologie U5 e U6, possono essere effettuate solo attraverso l'impiego di materiali, tecniche costruttive e gamme cromatiche tradizionali. Qualora per particolari motivi di carattere statico sia necessario intervenire con strutture o elementi non tradizionali, dovrà essere predisposto idoneo progetto che ne motivi il ricorso da trasmettere agli uffici competenti per il rilascio del provvedimento abilitativo. In tali circostanze il titolo abilitativo necessario potrà essere rilasciato solo previo parere motivato della Commissione per il centro storico.



Art. 3.4 – Restauro e risanamento conservativo

Individua interventi rivolti a conservare un organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche diverse da quelle originarie ma con esso rigorosamente compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Per consolidamento devono intendersi gli interventi che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzioni di elementi. Si considerano interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, posa di tiranti, riprese di muratura, contraffortatura ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali senza comportarne la sostituzione. Per rinnovo devono intendersi le sostituzioni, limitate all'indispensabile, degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia uguale o analoga a quelli sostituiti 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 dell'edificio e con minima compromissione di murature. 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.

Gli interventi di restauro si attuano nel pieno rispetto dei valori storici e artistici degli immobili e delle loro caratteristiche tipologiche e distributive, talvolta con ricorso a opere di demolizione qualora strettamente e assolutamente necessarie.

Gli interventi di risanamento conservativo concernono immobili e complessi edilizi che conservano parti considerevoli degli impianti compositivo e distributivo originari, la cui salvaguardia e valorizzazione si attua, nel rispetto della unitarietà formale e strutturale, anche attraverso modeste opere di demolizione e di parziale ricostruzione, nonché modifiche costruttive e delle destinazioni d'uso.

E' prescritta la conservazione del sistema distributivo, degli elementi decorativi originali e delle strutture, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte che 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.

Sono consentite modifiche di limitata entità alle aperture in facciata, quanto ciò sia finalizzato al recupero dei valori originari del fabbricato, inserite armonicamente nel contesto, fatte salve le prescrizioni di cui al Titolo IV.

Per esigenze strettamente necessarie e documentate è ammessa l'installazione di elevatori a condizione che non comportino la demolizione, neppure parziale, di strutture di importanza storica e di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.) e che non vengano alterati negativamente i caratteri dell'edificio con aggiunte non congruenti con l'organismo edilizio. E' altresì consentito lo spostamento dell'ubicazione dei collegamenti verticali per dimostrate esigenze funzionali nel rispetto della struttura dell'edificio e dei caratteri dell'edificio.

E' ammesso l'inserimento o l'ampliamento di servizi igienico sanitari, nei limiti delle necessità funzionali delle unità immobiliari, a condizione che non vengano alterati negativamente i caratteri dell'edificio con aggiunte non congruenti con l'organismo edilizio.



Art. 3.5 – Restauro scientifico

Riguarda gli immobili da conservare integralmente nel loro stato o da modificare soltanto con i metodi del restauro monumentale. Tali edifici sono parti del tessuto di prima e antica formazione caratterizzati da preminenti valori storico, artistici ed architettonici.

La destinazione d'uso di detti edifici dovrà rimanere quella originaria. E' consentita una variazione di destinazione d'uso, nel rigoroso rispetto delle loro caratteristiche strutturali, tipologiche e distributive, esclusivamente per adibirli ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e di uso collettivo.

Art. 3.6 – Ristrutturazione edilizia senza variazione di volume

Si intendono per interventi di ristrutturazione edilizia senza variazione di volume quelli rivolti a conservare o a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che, nel pieno rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente assicurandone maggiore qualità costruttiva, architettonica e funzionale nonché destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Per gli interventi che rientrano in questa categoria è prescritta la rigorosa conservazione e la valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici e decorativi degli edifici nonché l'uso di materiali e tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale. Sono preclusi aumenti di volumetria; sono invece consentiti possibili recuperi in termini di superficie all'interno delle sagome esistenti (sottotetti, doppi volumi, ecc.) in conformità ai parametri igienici e dimensionali e comunque sempre nel pieno rispetto e valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici e decorativi degli edifici.

Nei casi in cui è ammessa la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume sono consentiti i seguenti interventi:

- a) riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza alterazioni di volume e superficie;
- b) miglioramento igienico e funzionale dell'edificio;
- c) modifiche parziali agli elementi verticali e orizzontali, strutturali e non;
- d) eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico mediante demolizione di parti di edificio senza ricostruzione delle medesime;

E' tassativamente preclusa la sostituzione di edifici o parti significative di essi mediante demolizione e successiva ricostruzione, fatta eccezione per i casi espressamente disciplinati in tal senso dalle schede edilizie.



Art. 3.7 – Ristrutturazione edilizia con variazione di volume

Comprende gli interventi di cui all'articolo precedente con, in aggiunta, la possibilità di realizzare incrementi di volumetria (ampliamenti e/o sopraelevazioni).

Essi sono limitati alle situazioni in cui l'edificio risulti in palese disarmonia con i fronti dei fabbricati circostanti nel loro insieme ed attraverso l'intervento di ristrutturazione si ricostituisca l'assetto generale originario oppure si raggiunga un più coerente inserimento del fabbricato nel contesto preesistente. Sono altresì inerenti ai casi di edifici privi di carattere compiuto nonché agli edifici che all'interno del tessuto storico, pur conservando la propria consistenza materiale e formale, risultano inabitabili per quanto riguarda la dimensione e le altezze utili. L'entità delle variazioni, l'altezza massima del fabbricato e le linee generali di intervento sono specificati nelle schede edilizie e negli elaborati grafici di Piano.

Sono esclusi da questa tipologia di intervento gli organismi edilizi che conservano la consistenza materiale e formale e – seppur inabitabili per quanto concerne dimensioni e altezze utili – sono inseriti in un contesto ambientale che preserva inalterata l'originaria trama del tessuto di antica formazione e la originaria consistenza materiale e formale e che documentano la tradizione locale o le pratiche costruttive e di decorazione.

Gli interventi annoverati nella presente fattispecie devono essere eseguiti in osservanza alle norme di carattere generale, in coerenza con l'abaco tipologico e mediante l'impiego di materiali compatibili con la tradizione costruttiva locale.

Per quanto non espressamente specificato si applicano le disposizioni di cui all'articolo precedente purché non in contrasto con quanto prescritto nel presente articolo.

Art. 3.8 – Demolizione e ricostruzione senza variazione di volume

E' un intervento rivolto a sostituire un organismo edilizio o parte di un organismo edilizio con un altro diverso o parzialmente diverso per forma e/o destinazione d'uso, secondo i criteri del ripristino tipologico in coerenza con l'abaco delle tipologie edilizie.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione senza variazione di volumetria prevedono la demolizione dell'edificio esistente e la successiva ricostruzione con altro di pari incidenza volumetrica, avente caratteristiche tipologiche, formali, architettoniche coerenti ai caratteri intrinseci del contesto storico e desunti dall'abaco tipologico.

Nella ricostruzione dovrà di norma essere rispettato l'allineamento stradale dei due edifici laterali, salvo diverse disposizioni contenute negli elaborati grafici di P.P. e nelle schede edilizie

La presente categoria d'intervento é ammessa:

- a) per gli edifici, privi di valore storico architettonico e ambientale, che permangono come elementi residuali nel tessuto edilizio storico; tali edifici sono suscettibili, qualora necessario e se previsto dal Piano, di essere demoliti o sostituiti con altri che rispettino nella tipologia, nei materiali, nelle finiture le prescrizioni previste dalle presenti norme e nelle schede edilizie di Piano.
- b) per gli edifici 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. In tali casi



l'intervento deve inderogabilmente prevedere la salvaguardia, il recupero e il successivo riutilizzo degli elementi architettonici di pregio e la costruzione di un nuovo organismo di pari incidenza volumetrica, ingombro planimetrico e altezza, presenti analoghe caratteristiche tipologiche, formali, architettoniche e riproponga l'originario disegno dei prospetti. In questa fattispecie il progetto dovrà essere corredato da elaborati grafici raffiguranti l'originario disegno dei fronti e da documentazione fotografica attestante lo stato attuale.

Nel calcolo volumetrico della sostituzione edilizia non deve essere computata la volumetria inerente le superfetazioni e i corpi, in aderenza e non, esistenti negli spazi scoperti di pertinenza che non facciano organicamente parte dell'edificio.

Art. 3.9 – Demolizione e ricostruzione con variazione di volume

Comprende gli interventi di cui all'articolo precedente e valgono le stesse disposizioni con, in aggiunta, la possibilità di una variazione di volumetria (demolizioni parziali, ampliamenti e/o sopraelevazioni). L'entità delle variazioni è riportata nella scheda della singola unità edilizia.

Art. 3.10 – Demolizione senza ricostruzione

Sono interventi che comportano l'eliminazione senza ricostruzione di edifici o porzioni di essi che non risultano compatibili dal punto di vista morfologico o ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio. Gli elaborati di P.P. individuano gli immobili di cui è prescritta la demolizione.

Nel caso di edifici in condizioni precarie è consentita la demolizione di tutto l'edificio e di una sua parte salvo il caso di edifici di rilevante interesse storico o artistico.

In questi casi non è consentito edificare nell'area resasi disponibile. L'area potrà essere suscettibile di utilizzazione pubblica (aree di verde pubblico, aree di sosta, ampliamenti della sede stradale, aree di rispetto, camminamenti pedonali, etc.), ovvero essere vincolata a verde privato al fine di ridurre l'indice fondiario.

Art. 3.11 – Ricostruzione di edifici o parti di edifici preesistenti

Comprende gli interventi di ricostruzione di edifici o di parti di edifici fatiscenti o demoliti in epoca recente e che hanno lasciato dei vuoti nel tessuto urbanistico circostante, tali da rappresentare elementi di disarmonia con lo stesso e con l'insieme architettonico circostante.

La ricostruzione è consentita con le caratteristiche tipologiche, costruttive e architettoniche dell'ambiente circostante, desunte dall'abaco tipologico, e conformemente ai parametri edificatori (superficie coperta, volume, altezza, etc.) specificati nelle schede edilizie.

Dovrà di norma essere rispettato l'allineamento stradale dei due edifici laterali, salvo diverse disposizioni contenute negli elaborati grafici di P.P. e nelle schede edilizie



Art. 3.12 – Nuova costruzione

Riguarda gli interventi di edificazione su aree libere all'interno del tessuto urbanistico del centro storico non derivanti dalla demolizione di preesistenti fabbricati.

Le caratteristiche tipologiche, costruttive e architettoniche dovranno essere conformi ai caratteri intrinseci del contesto, desunte dall'abaco tipologico, ed in generale ai principi informativi del P.P.

I parametri edificatori (superficie coperta, volume, altezza, etc.) sono specificati nelle schede edilizie di Piano.

Dovrà di norma essere rispettato l'allineamento stradale dei due edifici laterali, salvo diverse disposizioni contenute negli elaborati grafici di P.P. e nelle schede edilizie

Art. 3.13 – Restauro urbanistico

E' un insieme sistematico di interventi edilizi appartenenti a tutta la gamma precedentemente elencata, che tenda a conservare, a riqualificare e ad adeguare all'uso attuale un tessuto edilizio esistente, rispettando la sua struttura originale.

Gli interventi sono subordinati alla approvazione di un piano esecutivo o di recupero.

Per i singoli edifici compresi nel piano di restauro sono consentiti anche interventi diversi da quelli stabiliti nelle schede edilizie del P.P., previa preventiva approvazione del piano esecutivo o di recupero.

Art. 3.14 – Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a recuperare l'originaria trama del tessuto di antica formazione preesistente mediante sostituzione di parti incongrue e incompatibili dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio e mediante un insieme sistematico di interventi edilizi di carattere migliorativo, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Tali interventi possono prevedere il riordino di porzioni di isolati già consolidati mediante parziale o totale demolizione dei fabbricati esistenti e la ricostituzione di un edificio integrato con il circostante contesto ambientale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla approvazione di un piano esecutivo o di recupero.

Per i singoli edifici compresi nell'ambito del piano di ristrutturazione urbanistica sono consentiti anche interventi diversi da quelli contemplati nelle schede edilizie del P.P., previa preventiva approvazione del piano esecutivo o di recupero.



Art. 3.15 – Riqualificazione ambientale

Comprende interventi non edificatori su aree libere o pertinenze inedificabili e su spazi pubblici al fine di favorire la riqualificazione delle condizioni igieniche, funzionali e di qualità paesaggistica, con l'eliminazione delle superfetazioni e attraverso un insieme sistematico di opere di carattere migliorativo unitariamente progettate.

Art. 3.16 – Atti autorizzativi

Fermo restando quanto stabilito all'art. 1.6, per l'esecuzione di opere riconducibili alle categorie di intervento precedentemente descritte su immobili ricadenti all'interno dell'ambito di applicazione delle presenti norme devono essere conseguiti i titoli legittimanti di seguito specificati. E' facoltà del Responsabile del servizio tecnico richiedere, anche nei casi in cui tale parere non sia espressamente richiesto, qualora ne ravvisi la necessità, parere motivato della Commissione per il centro storico.

Gli interventi di *manutenzione ordinaria* necessitano di autorizzazione del Responsabile del servizio tecnico. E' fatta salva l'applicazione degli articoli 143, 149 e 156 del D. Lgs 42/2004. L'istanza di autorizzazione è redatta in conformità all'art. 20 del vigente Regolamento edilizio comunale, con allegata la documentazione prescritta dal successiva 3.17.

Gli interventi di *manutenzione straordinaria* sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività da presentare, con allegata la documentazione prescritta dall'art. 3.17, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori..

Gli interventi di *restauro e risanamento conservativo* sono subordinati a permesso di costruire.

Qualora gli interventi manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo comportino un'alterazione dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici l'istanza di autorizzazione, denuncia di inizio attività o l'istanza per il rilascio del permesso di costruire dovrà essere corredata dall'autorizzazione paesaggistica prevista dagli articoli 146 e 159 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii, rilasciata dai competenti uffici regionali per la tutela del paesaggio.

Gli interventi di *restauro scientifico, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, ristrutturazione edilizia con aumento di volume, ricostruzione di edifici o parti di edifici preesistenti, nuova costruzione* sono subordinati a permesso di costruire

Gli interventi di *demolizione e ricostruzione con o senza aumento di volume* sono soggetti a permesso di costruire. Le autorizzazioni a demolire un edificio, con o senza aumento di volume, saranno rilasciate soltanto unicamente contestualmente al rilascio del permesso di costruire concernente l'edificio da ricostruire.

Gli interventi di *demolizione senza ricostruzione* sono subordinati ad autorizzazione edilizia.

L'installazione di insegne è soggetta ad autorizzazione edilizia, previo parere della Commissione per il centro storico.

Il cambiamento di destinazione d'uso necessita del permesso di costruire, anche in assenza di opere.



Art. 3.17 – Documentazione da allegare all’istanza di esame del progetto

Il progetto edilizio dovrà essere corredato dagli elaborati necessari per la compiuta valutazione delle proposte progettuali in esso contenute e della conformità alle prescrizioni normative. Dovrà quindi contenere un'analitica e dettagliata documentazione dello stato di fatto, delle consistenze edilizie di cui si prevedono modifiche o demolizioni e una precisa rappresentazione delle proposte di progetto. A tal fine alla domanda di esame del progetto – oltre all'eventuale ulteriore documentazione prevista dal Regolamento edilizio comunale – dovranno essere allegati in triplice copia gli elaborati e/o i documenti di seguito specificati, pena l'irricevibilità dell'istanza.

Le istanze di autorizzazione relative agli interventi di *manutenzione ordinaria* dovranno essere corredate da:

- a) relazione tecnica illustrativa a firma di un tecnico abilitato alla professione contenente la descrizione analitica degli interventi previsti e delle tecniche di esecuzione, delle caratteristiche e della natura dei materiali esistenti e di quelli di previsto impiego, al fine di verificare la congruenza tra gli interventi previsti ed i caratteri intrinseci dell'edificio e del contesto;
- b) documentazione fotografica dello stato di fatto, estesa anche ai fronti contigui e prospettanti, adeguata ad individuare l'oggetto dell'intervento ed il suo intorno ed a consentire la verifica di congruità architettonica delle proposte progettuali con il contesto ambientale. Le fotografie dovranno essere a colori del formato minimo di cm. 12 x 16.
- c) stralcio del rilievo aerofotogrammetrico;
- d) estratto di mappa catastale con localizzazione dell'immobile oggetto d'intervento;

Le denunce di inizio attività inerenti interventi di *manutenzione straordinaria* dovranno essere corredate, oltre che dai documenti richiesti per gli interventi di manutenzione ordinaria precedentemente elencati, da:

- e) elaborati grafici in scala 1:50 relativi alle parti interessate dagli interventi atti ad evidenziare la tipologia degli interventi stessi.

Le istanze riguardanti tutti gli altri interventi dovranno essere corredate da:

- a) relazione tecnica illustrativa contenente la descrizione analitica degli interventi in progetto e delle tecniche di esecuzione, delle caratteristiche della natura dei materiali esistenti e di quelli di previsto impiego, al fine di verificare la congruenza tra le opere in progetto ed i caratteri intrinseci dell'edificio e del contesto;
- b) documentazione fotografica dello stato di fatto, estesa anche ai fronti contigui e prospettanti, adeguata ad individuare l'oggetto dell'intervento ed il suo intorno ed a consentire la verifica di congruità architettonica delle proposte progettuali con il contesto ambientale sia verso strada che nei cortili interni. Le fotografie dovranno essere a colori del formato minimo di cm. 12 x 16
- c) stralcio del rilievo aerofotogrammetrico;
- d) estratto di mappa catastale con localizzazione dell'immobile oggetto d'intervento;
- e) planimetria quotata dello stato reale del lotto, in scala adeguata e comunque non inferiore a 1:200, estesa per un raggio tale da rendere possibile l'individuazione del lotto interessato, con indicazione dell'andamento altimetrico dell'area, nella quale devono



COMUNE DI URI (SS) PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

essere indicate le opere esistenti, le aree sulle quali è stata computata la superficie fondiaria relativa agli edifici, le proprietà confinanti, le altezze e le distanze degli edifici circostanti e dai confini, le strade o altri spazi pubblici adiacenti;

- f) rilievo dello stato di fatto (piante, sezioni e prospetti) in scala non inferiore a 1:50 dei singoli piani, compresi quelli interrati e delle coperture, contenenti indicazioni relative ai lati interni ed esterni delle piante, agli spessori dei muri, alla larghezza e altezza delle aperture, alle altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio, alle costruzioni terminali (volumi tecnici), alle orditure strutturali ed alla destinazione d'uso dei singoli locali, corredato da prospetto allargato agli edifici limitrofi in scala 1:50 e da eventuali particolari costruttivi e decorativi in scala 1:20;
- g) planimetria quotata di progetto del lotto, in scala adeguata e comunque non inferiore a 1:200, nella quale devono essere indicate le opere progettate, gli spazi destinati a parcheggio coperto e/o scoperto e la sistemazione dell'area non edificata, nonché il tipo di recinzione se presente;
- h) progetto in scala 1:50 (piante, prospetti, sezioni) con le quote dei vari piani, copertura e sotterranei compresi e le indicazioni relative alle destinazioni d'uso ed alle orditure strutturali, corredato da particolari costruttivi e decorativi in scala 1:20, ivi compresi i particolari dei balconi e delle relative balaustre. Il progetto dovrà contenere almeno due sezioni verticali quotate, di cui una in senso ortogonale alla strada pubblica, secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza, con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, ed una parallela alla strada che contempli anche i distacchi dai fabbricati limitrofi. I prospetti dovranno essere inseriti nel contesto circostante con rappresentazione degli edifici finitimi, siano essi in aderenza o meno, e dovranno riportare l'indicazione delle quote dei piani e delle coperture di tutti i fabbricati riferite alla strada e/o alle più basse sistemazioni esterne;
- i) sovrapposizione tra rilievo e progetto in scala 1:50 (piante, prospetti, sezioni) con evidenziate le operazioni di trasformazione nei colori convenzionali giallo/rosso per demolizione e nuova costruzione. La rappresentazione dovrà contenere anche gli elementi necessari per l'identificazione degli agganci e delle relazioni con gli edifici contigui. Dovrà inoltre essere individuata la posizione e la conformazione del fabbricato prima e dopo la trasformazione edilizia sugli estratti delle tavole di P.P.
- j) dimostrazione analitica delle consistenze edilizie oggetto dell'intervento, nello stato di fatto e nella trasformazione proposta, e della conformità alle presenti norme;
- k) simulazione fotografica dell'intervento comprendente anche gli edifici limitrofi;
- l) documentazione dello stato di proprietà e degli eventuali vincoli legislativi vigenti.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.

E' facoltà dell'Ufficio tecnico e della Commissione per il centro storico richiedere ulteriore documentazione, atti integrativi o elaborati grafici in scala maggiore per una più esaustiva cognizione dell'intervento proposto.

L'Ufficio tecnico comunale potrà imporre, acquisito il parere della Commissione per il centro storico, le eventuali modifiche delle caratteristiche costruttive e dei materiali proposti che riterrà opportune al fine di ottenere la massima congruenza con il contesto ambientale ed il coordinamento tra i singoli interventi.



TITOLO IV – NORME TECNICHE E PROGETTUALI

Art. 4.1 – Comparti e unità edilizie

Negli elaborati di Piano il centro di prima ed antica formazione del comune di Uri è stato suddiviso in *comparti*, corrispondenti generalmente agli isolati urbani, distinti sulla base di una catalogazione alfabetica, al cui interno sono state individuate e numerate progressivamente le singole unità di intervento. Per unità di intervento si intende *l'unità edilizia*, costituita anche da più unità immobiliari, avente omogenee ed unitarie caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive. Per ogni unità di intervento è stata redatta un'apposita *scheda* di Piano contenente le indicazioni riguardanti destinazione d'uso, tipologia edilizia, consistenza, caratteri architettonici, interventi ammessi e prescrizioni di carattere operativo, con specifico richiamo alle presenti Norme d'attuazione.

I dati planovolumetrici e catastali specificati nelle singole schede sono stati desunti dal rilievo aerofotogrammetrico e dalle planimetrie catastali ed hanno valore indicativo: all'atto della richiesta del provvedimento legittimante tali dati dovranno essere puntualmente riscontrati e verificati presso gli uffici comunali competenti e presso l'agenzia del territorio. L'elaborazione progettuale dovrà essere approntata con riferimento a detti ultimi valori. Qualora in ragione della reale situazione urbanistica l'intervento contemplato nella scheda di Piano risulti non più attuabile, sarà compito dell'Ufficio tecnico, sentita la Commissione per il centro storico, stabilire quali opere siano realizzabili, in analogia con quelle originariamente previste nel Piano.

L'Ufficio tecnico ha facoltà, in sede di richiesta di titolo abilitativo, di imporre che la progettazione edilizia sia estesa a più unità di intervento contigue.

Art. 4.2 – Classificazione delle unità edilizie

All'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione sono organismi architettonici di valore storico quelli costruiti antecedentemente al 1950 aventi un significativo interesse ambientale e/o costruttivo. Le unità edilizie ricomprese nel Piano sono suddivise sulla base delle seguente classificazione:

- U1. Edifici di tipo tradizionale e/o di significativo interesse ambientale o costruttivo, costruiti antecedentemente al 1950, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale. Sono gli organismi in normali condizioni di conservazione e manutenzione che appaiono di interesse ambientale e che documentano la tradizione locale o le pratiche costruttive e di decorazione suscettibili di conservazione. Per questa tipologia di fabbricati sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono altresì consentite le opere esterne complementari e quelle necessarie alla dotazione dei servizi ed impianti e ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- U2. Edifici di tipo tradizionale e/o di significativo interesse ambientale o costruttivo, costruiti antecedentemente al 1950, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica. Sono organismi come quelli della classe precedente che sono stati alterati da superfetazioni o da interventi di edificazione sovrapposta al vecchio impianto con elementi architettonici in contrasto con i caratteri tradizionali. Sono consentiti interventi di conservazione (manutenzione ordinaria e



straordinaria, restauro e risanamento conservativo) e di rimozione e/o sostituzione degli elementi incongrui con il contesto storico, in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi e con l'impiego di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale.

- U3. Edifici di tipo tradizionale e/o di significativo interesse ambientale o costruttivo, costruiti antecedentemente al 1950, fortemente degradati, parzialmente o totalmente privi di alcuni elementi di fabbrica e classificabili come ruderi. Si tratta nella generalità di unità tradizionali molto degradate o in rovina utilizzati come locali di servizio o pertinenze. Per detti organismi edilizi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia secondo l'impianto e le forme originarie, qualora rilevabili, in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi e con l'impiego di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale. In taluni casi – specificati nelle schede delle unità edilizie – è consentita la demolizione e la successiva ricostruzione. In questi casi dovranno essere rispettati i caratteri della costruzione tradizionale e dovranno essere recuperati e riutilizzati gli elementi architettonici esistenti (stipiti, architravi, conci lavorati, tegole, etc.). Dovranno altresì essere rispettati gli allineamenti planimetrici ed altimetrici con le costruzioni adiacenti, come riportato nelle tavole grafiche e nelle schede edilizie.
- U4. Edifici di tipo tradizionale e/o di interesse ambientale o costruttivo, costruiti antecedentemente al 1950, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che pur conservando la propria consistenza materiale e formale risultano inabitabili per quanto riguarda la dimensione e le altezze utili. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, anche con aumento di volume – se previsto nelle schede edilizie – in coerenza con l'abaco tipologico, mediante eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico e l'impiego di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale.
- U5. Edifici di tipo tradizionale e/o di interesse ambientale o costruttivo, costruiti antecedentemente al 1950, che all'interno del tessuto storico conservano la propria consistenza formale e tipologica ma hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel loro complesso come irreversibili. Per questi fabbricati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia in coerenza con l'abaco tipologico mediante eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico e l'impiego di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale.
- U6. Edifici di recente o nuova edificazione. Rientrano in questa categoria gli organismi di recente edificazione, parzialmente o totalmente dissimili da quelli tradizionali. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia in coerenza con l'abaco tipologico mediante eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico e l'impiego di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale. Sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazioni di volume, con misure e regole atte ad assicurare sia la conservazione degli elementi identitari ancora leggibili o superstiti, sia un più coerente inserimento del fabbricato nel tessuto edilizio del centro storico con ripristino dell'assetto storico generale.
- U7. Lotti ineditati o liberi a seguito di demolizioni. Sono consentiti interventi di nuova costruzione in coerenza con l'abaco tipologico e mediante l'impiego di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale, con misure e regole atte ad assicurare il ripristino dell'assetto storico generale.



Art. 4.3 – Principi generali d'intervento

L'attuazione degli interventi sugli immobili ricadenti nell'ambito di validità del P.P. è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni tecnico-progettuali – salvo norme più dettagliate riguardanti le singole unità di intervento e riportate nelle schede edilizie – ed al rispetto delle norme vigenti del PUC, per quanto non in contrasto con le presenti norme che sono prevalenti ed immediatamente cogenti.

Gli interventi dovranno essere attuati nel pieno rispetto del patrimonio storico, artistico ed ambientale e devono essere finalizzati essenzialmente alla riqualificazione ed al recupero degli edifici esistenti, mantenendo e ripristinando le funzioni residenziali e terziarie. Gli interventi dovranno essere orientati alla conservazione dell'unità tipologica, nei suoi aspetti strutturali, distributivi e morfologici e dovranno tendere al ripristino ed alla valorizzazione dei partiti e degli elementi architettonici storici nonché dei materiali tradizionali.

Gli interventi dovranno altresì essere finalizzati ad un corretto ed armonico inserimento delle nuove realizzazioni e delle trasformazioni nel contesto preesistente. Tale finalità sarà perseguita attraverso il recupero progettuale di tipologie proprie della tradizione costruttiva storica; a tal fine è consentita la demolizione degli edifici di recente edificazione, parzialmente o totalmente dissimili da quelli tradizionali, e la loro successiva ricostruzione, anche con variazioni di volume, con utilizzo di tipologie e materiali compatibili con la tradizione.

Art. 4.4 – Prescrizioni di carattere generale

Gli interventi sugli immobili ricompresi nell'ambito del P.P. devono essere occasione di miglioramento della qualità urbana. Nei casi espressamente previsti dalle schede edilizie di P.P. o su espressa disposizione della Commissione per il centro storico, qualora gli organismi edilizi siano stati oggetto di precedenti interventi che ne hanno compromesso in tutto o in parte i partiti architettonici o il sistema delle aperture sui fronti ovvero qualora le caratteristiche dei fronti e delle coperture siano difformi o dissonanti dalle tipologie dell'edificato storico, l'intervento proposto dovrà tassativamente e prioritariamente prevedere un riordino complessivo dell'organismo edilizio per elevarne la qualità estetica. Dette modifiche dovranno mirare alla riqualificazione dell'intero prospetto per adeguarlo ai canoni costruttivi tradizionali riguardo a: tipologie, paramenti esterni, materiali, finiture superficiali, partiti architettonici, forme e proporzioni delle aperture, tipologie degli infissi, manto di copertura e quant'altro necessario, evitando la creazione di discontinuità formali sia nel fabbricato medesimo che rispetto al contesto ambientale in cui è inserito. A tal proposito negli elaborati grafici di Piano sono raffigurate delle ipotesi di riordino dei fronti dei fabbricati da intendersi non come vincolati ma esemplificative delle finalità sopra esposte e a cui i vari interventi devono tendere. Nei casi suddetti il rilascio del provvedimento legittimante l'intervento presentato è vincolato alla previsione progettuale dell'adeguamento complessivo dell'immobile ed al preventivo conseguimento di positivo parere motivato della Commissione per il centro storico. Le opere necessarie per l'adeguamento del fabbricato dovranno essere eseguite prioritariamente agli ulteriori lavori – salvo i casi in cui ciò sia incompatibile con l'esecuzione di detti ulteriori lavori – pena la sospensione del titolo abilitativo.



COMUNE DI URI (SS) PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

All'interno del perimetro del Piano Particolareggiato valgono altresì le seguenti disposizioni generali:

- a) Il rilascio del titolo abilitativo avente ad oggetto interventi su fabbricati ricadenti all'interno del perimetro del centro di prima e antica formazione è subordinato a preventivo non derogabile sopralluogo della Commissione per il centro storico. Nel corso del sopralluogo la Commissione può eseguire rilievi metrici e fotografici, saggi e acquisire tutti gli elementi utili alla classificazione storica e tipologica del fabbricato.
- b) Gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione sono di norma ammessi, salvo i casi espressamente vietati dal Piano.
- c) sono di regola consentite, fatta eccezione per gli edifici vincolati e per quelli le cui schede edilizie di P.P. contengono contraria prescrizione, modifiche tendenti a migliorare la qualità estetica dell'immobile, le quali dovranno essere valutate nella loro specificità, a prescindere dalla particolare categoria, e dovranno ottenere positivo parere motivato da parte della Commissione per il centro storico; dette modifiche devono riqualificare l'intero prospetto, evitando la creazione di discontinuità formali, e devono prevedere l'impiego di tipologie desunte dagli abachi allegati al Piano.
- d) è fatto divieto assoluto di realizzare nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni che aumentino le superfici di calpestio e le volumetrie nonché corpi in aggetto di qualsiasi profondità, salvo i casi espressamente previsti dal Piano stesso. Se nella scheda edilizia non è fatta espressa menzione a nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, questi interventi sono da intendersi assolutamente vietati.
- e) è vietato eseguire in maniera parziale gli interventi di nuova costruzione, sopraelevazione e ampliamento eventualmente consentiti dal Piano. Le opere devono essere eseguite per la loro totalità anche nel caso in cui un organismo edilizio accolga più unità immobiliari di proprietà differenti. Le opere dovranno essere eseguite contestualmente e secondo un disegno tipologico e architettonico unitario e non dovranno in nessun caso essere evidenziate eventuali diverse proprietà con impiego di differenti tecniche costruttive, materiali, paramenti murari, tipologie degli infissi, forme delle aperture, etc.
- f) non sono consentiti interventi di demolizione totale e di ricostruzione, salvo i casi espressamente disciplinati dal Piano stesso;
- g) è consentita la realizzazione di interventi pertinenziali, se non espressamente preclusa dalle prescrizioni delle schede di Piano. Qualunque sia la tipologia, l'ingombro planimetrico e l'incidenza volumetrica la realizzazione dovrà in ogni caso essere preventivamente autorizzata.
- h) Nel caso in cui esista una superficie scoperta di pertinenza avente estensione superiore alla superficie coperta dal fabbricato è consentita la realizzazione di vani tecnici esterni e non aderenti al corpo di fabbrica dell'immobile, la cui incidenza volumetrica non deve essere superiore al 5% del volume esistente, questo calcolato con esclusione del volume relativo alle superfetazioni. E' in ogni caso consentita, purché vi sia la superficie scoperta necessaria, la realizzazione di un vano tecnico non aderente al fabbricato avente volumetria non superiore a 10 mc.
- i) non è consentito l'uso di materiali o elementi costruttivi estranei alla tradizione costruttiva locale;
- j) il tetto deve essere a falde inclinate con manto di copertura in tegole in laterizio, preferibilmente tipo coppo alla sarda. Negli organismi architettonici di valore storico è consentito il riutilizzo delle tegole esistenti diverse dal coppo se coeve al fabbricato.



COMUNE DI URI (SS) PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

- k) sono vietate le coperture piane o a terrazza. E' consentita la realizzazione di terrazzini d'attico conformemente all'abaco tipologico.
- l) sono assentiti gli interventi di riparazione, di riordino, riqualificazione o di rifacimento delle coperture se finalizzati ad un migliore inserimento nel contesto mediante l'uso dei materiali tradizionali ed il ripristino dell'originario andamento delle falde; è prescritta la conservazione della tradizionale copertura a tetto con tegole in laterizio tipo coppi con orditura alla sarda, avendo cura di recuperare ove possibile il materiale esistente di vecchia fabbricazione ancora in buono stato; è consentito l'utilizzo di nuovi coppi di laterizio del tipo invecchiato unitamente ai coppi esistenti, disposti in maniera alterna e casuale.
- m) sono precluse alterazioni della quota della gronda; sono ammesse, previo parere favorevole della Commissione per il centro storico e salvi i casi espressamente previsti dal Piano, modeste modifiche alla quota di gronda, sia in aumento che in diminuzione, finalizzate esclusivamente a risolvere problematiche di ordine statico o incongruità o discontinuità antiestetiche;
- n) è consentita la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni, delle aggiunte o delle modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'immobile, fatta salva l'integrità statica dell'organismo edilizio. In occasione di interventi su fabbricati in cui sono presenti siffatti elementi estranei, ancorché non evidenziati nelle schede edilizie di P.P. ma rilevati in sede di sopralluogo dalla Commissione per il centro storico, il rilascio del provvedimento legittimante è subordinato alla previsione progettuale della demolizione di dette superfetazioni, da eseguirsi prioritariamente di qualsiasi altro intervento, pena la sospensione dell'atto abilitativo. A durante il corso dei lavori è facoltà dell'Ufficio tecnico verificare la demolizione di dette superfetazione mediante sopralluoghi in situ.
- o) non è consentito ricavare nuovi livelli interrati e seminterrati al di sotto degli edifici appartenenti alla categorie U1, U2, U3, U4. Qualora, con esaustiva prova documentale e con appositi saggi, sia dimostrata la preesistenza di livelli sottostanti al piano di calpestio attuale è consentito il ripristino degli stessi a condizione che ciò non rechi pregiudizio all'integrità statica dell'immobile stesso e degli immobili finitimi. Deve altresì essere salvaguardata la pavimentazione esistente qualora vecchia e pregevole fattura.
- p) devono essere rimossi i rivestimenti in marmo o altro materiale non originale e ripristinato l'originario paramento murario. Tale disposizione non si applica agli edifici che hanno subito radicali e documentabili trasformazioni tipologiche e quando il rivestimento della facciata costituisca elemento caratterizzante gli edifici medesimi.
- q) sono vietate le pensiline, gli aggetti in c.a. e gli sporti in genere che non rispettino le caratteristiche, le tipologie costruttive, le dimensioni e le proporzioni degli aggetti tradizionali ricavabili dagli abachi di Piano. Sono tassativamente vietati balconi che si estendono per l'intera facciata. Sono vietate verande aperte che prospettino sulla via pubblica
- r) non è consentito realizzare arretramenti o avanzamenti ai vari piani con creazioni di discontinuità del piano della facciata per ricavare porticati, logge, passaggi coperti, terrazze e simili. Le pareti di chiusura perimetrale dei vari piani dovranno essere contenute nel medesimo piano verticale. Sono consentite deroghe a questa norma solo per edifici pubblici o di interesse pubblico previo parere motivato della Commissione per il centro storico;



COMUNE DI URI (SS) PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

- s) fatta eccezione per fabbricati appartenenti alle categorie U1 ed U2 e per fabbricati che prospettano su strade aperte al traffico veicolare in assenza di marciapiedi, è consentito realizzare balconi, conformemente alle tipologie desunte dall'abaco tipologico. L'aggetto dei balconi non potrà essere superiore alla larghezza del marciapiede sottostante ed in ogni caso non potrà essere superiore ad 1 m.
- t) non è consentito realizzare scale esterne visibili da punti vista pubblici per accedere ai piani superiori.
- u) è precluso l'impiego di vetromattoni;
- v) è fatto divieto assoluto di installare torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- w) non è consentito installare pannelli fotovoltaici o solari sulle falde visibili da punti vista pubblici. Sulle falde non visibili da punti di vista pubblici l'installazione è consentita, previa acquisizione di apposita autorizzazione edilizia, esclusivamente con impiego di tipologie a totale integrazione architettonica;
- x) è preclusa la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto;
- y) è consentita l'installazione di chioschi e edicole nei punti espressamente indicati nel progetto di sistemazione dell'arredo urbano o, in assenza di esso, nei punti stabiliti dall'Ufficio tecnico comunale. La tipologia proposta ed il sito d'installazione dovranno essere espressamente approvati dalla Commissione per il centro storico. I chioschi e le edicole non dovranno in nessun caso essere addossati alla muratura degli edifici retrostanti.
- z) è vietata l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, silos, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili.

Nell'ambito di applicazione delle presenti norme dovrà essere assicurata la conservazione:

- a) della struttura portante associata al carattere tipologico dell'edificio mediante l'impiego di materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti;
- b) dei solai, i quali possono essere sostituiti, senza modificazione della quota di calpestio, con strutture analoghe avente gli stessi requisiti di quelli preesistenti;
- c) delle coperture a tetto senza alterazioni della quota di imposta salvo quanto specificato nel comma precedente al punto m);
- d) delle caratteristiche dei fronti e delle aperture preesistenti. Qualora nell'edificio esistente siano presenti aperture esterne con profilo ad arco, negli interventi si dovrà rispettare tale sistema costruttivo evitando la demolizione degli archi e/o l'aggiunta di piattabande orizzontali; nei fabbricati di nuova edificazione le aperture dovranno essere realizzate in armonia con gli edifici circostanti utilizzando le forme più rappresentative riscontrabili nell'intorno e desunte dagli abachi allegati al Piano.
- e) degli elementi di facciata in ferro quali grate di finestre, ringhiere, cancelli, sopraluci e piccoli elementi di arredo come ferma imposte, anelli penduli ecc.. Le norme ne vietano la rimozione, lo spostamento o la tinteggiatura. In caso di presenza di ossidazione è consentita la sola manutenzione (pulitura e verniciatura opaca di protezione). Possono essere utilizzate vernici colorate se l'elemento lo era in origine. In caso di degrado, mancanza e corrosione spinta è consentita la sostituzione con elementi dello stesso materiale, forma e colore



Art. 4.5 – Prescrizioni tecniche d'intervento

Murature

Le murature esterne in pietrame o in mattoni faccia a vista devono essere lasciate a vista. Qualora tali murature presentino situazioni di degrado è ammessa la finitura con intonaco rustico colorato in pasta nei colori della tradizione locale e conformemente alle prescrizioni delle presenti norme.

Non è consentito ridurre a faccia a vista murature che si presentino attualmente intonacate, salvo i casi di ripristino del paramento originario in pietra a faccia vista.

I muri di fabbrica visibili da spazi pubblici, ivi compresi quelli laterali e quelli non prospicienti direttamente su pubblica via ma comunque visibili, se non sono in pietrame o in mattoni faccia a vista, non possono essere lasciati allo stato rustico e devono essere intonacati e tinteggiati.

E' prescritta la conservazione dei giunti e delle connessure di fango misto a poca malta di calce delle strutture tradizionali murarie in pietrame e dei giunti con malta di calce nelle murature tradizionali con blocchi squadrate; se necessario procedere alla stilatura, ristilatura o consolidamento dei giunti con malta di poca calce e fango con inserimento di zeppe litiche o frammenti di coccio. E' consentita un'eventuale scialbatura a calce su tutta la superficie muraria

Nelle apparecchiature murarie a secco non è consentita la stilatura dei giunti con qualsiasi tipo di malta anche nel caso di "cuci e scuci" in parti della struttura o nel caso che le connessure delle pietre risultino mancanti o deteriorate.

Facciate

Gli interventi di risanamento sulle facciate degli edifici dovranno privilegiare la conservazione, mediante pulitura e fissatura, degli intonaci di malta di calce esistenti; le eventuali integrazioni andranno realizzate con materiali e tecniche analoghe. Nelle murature a faccia a vista la manutenzione del paramento è costituita da pulitura e da rifacimento dei giunti con malta di calce e l'eventuale applicazione di prodotti di protezione non filmogeni.

Negli edifici soggetti a restauro e/o risanamento conservativo, qualora non sia possibile il recupero, gli intonaci esistenti dovranno essere rifatti con le stesse tecniche e materiali della tradizione. E' fatto divieto di utilizzare malte cementizie, di realizzare intonaci plastici e di impiegare rivestimenti di qualsiasi genere. E' altresì fatto obbligo, nel caso di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutti i fronti dell'edificio, ivi compresi quelli laterali sormontanti i tetti degli edifici adiacenti.

La tinteggiatura di facciate prospicienti vie, piazze, spazi pubblici o comunque visibili dall'esterno, necessita di regolare autorizzazione dell'Ufficio tecnico, sentita la Commissione per il centro storico. La relativa istanza dovrà essere presentata prima di procedere agli interventi con allegati i prospetti dei fronti interessati, fotografie a colori raffiguranti la situazione attuale dei medesimi, simulazione fotografica dei prospetti a lavoro eseguito e scheda tecnica della/e tinta/e da impiegare. La scelta dei colori deve riferirsi ad una gamma cromatica ispirata ai modelli tradizionali, in assenza di uno specifico Piano del colore. In sede d'esame dei progetti è facoltà dell'Ufficio tecnico richiedere i campioni delle tinte e dei rivestimenti ad integrazione degli elaborati progettuali. L'approvazione delle tinte e dei rivestimenti è subordinata alla loro rispondenza ai criteri sopra esposti.

Negli edifici soggetti a restauro e/o risanamento conservativo dovranno eseguite coloriture a



fresco con intonaci colorati in pasta o, in alternativa, saranno messe in opera sostanze vernicianti, stese col pennello, composte da una mano di fondo di latte di calce, sopra la quale verranno apposte mani successive di tinta a base di calce.

Sono precluse finiture a spruzzo, a bucciato o graffiato; è consentita la tecnica del semplice rinzafo, eseguita nel rispetto delle caratteristiche esecutive e dei materiali tradizionali.

E' imposta la conservazione di partiture ed elementi architettonici e decorativi delle facciate e di ogni altro elemento di rilievo esistente. La coloritura monocromatica sarà permessa solo per quegli edifici senza alcuna parte in rilievo. Per tutti gli altri fabbricati, la cui facciata possiede elementi architettonici o decorativi (lesene, modanature, cornici, fasce marcapiano, etc.) la colorazione policroma sarà di massima obbligatoria, con l'eccezione delle pietre naturali, dei mattoni a vista e delle terrecotte la cui tinteggiatura è vietata.

Nel caso sulla facciata siano presenti sportelli di ispezione essi devono essere occultati mediante coloritura uguale a quella della facciata, sia nel caso di superfici di facciata intonacate che nel caso di paramento in pietra faccia a vista.

E' vietato tinteggiare parzialmente la facciata ma al contrario è necessario procedere in modo completo ed omogeneo anche nel caso in cui un organismo edilizio accolga più unità immobiliari di proprietà differenti. In tali casi la colorazione della facciata dovrà avvenire contestualmente e secondo un disegno architettonico unitario.

Nel caso i lavori siano eseguiti in assenza delle necessarie autorizzazioni o difformemente da queste, fatte salve le sanzioni previste dalla normativa vigente in materia, l'Ufficio tecnico ha facoltà di ordinare l'applicazione di una nuova tinteggiatura o di nuovi rivestimenti e, in caso di inadempienza, di fare eseguire i lavori di ufficio, a spese degli interessati.

È prescritta la conservazione dei paramenti murari in pietra squadrata faccia a vista; la pulitura della superficie dovrà essere eseguita con asportazione delle parti degradate, sostituzione delle parti gravemente ammalorate o fessurate con "cuci e scuci" e chiusura delle fessure.

È prescritta la conservazione ed il consolidamento dei paramenti murari in pietra sbazzata apparecchiata in corsi irregolari e mista a fango e poca malta di calce, con sostituzione o integrazione di parti (integrazione dei giunti e connessioni come ai punti precedenti ed integrazione delle parti litiche con medesimo tipo di materiale).

Aperture

Non è consentito praticare aperture nei fronti dei fabbricati non corrispondenti alla logica distributiva della facciata e non espressamente previste nelle schede edilizie e negli elaborati di Piano. E' consentito il ripristino di aperture in facciata, ancorché non previste nelle schede edilizie, quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci e quando questo non comprometta il partito architettonico della facciata. E' altresì consentita l'apertura di nuove finestre, se non diversamente disciplinato nelle schede edilizie, negli immobili inabitabili per dimensione e/o altezze utili.

E' tassativamente vietato modificare le dimensioni e le proporzioni delle aperture esistenti, salvo che nei casi espressamente previsti nelle schede edilizie e finalizzati al ripristino delle dimensioni originarie.

Per gli interventi ricadenti nell'ambito di applicazione delle presenti norme è consentito derogare dai limiti di rapporto aeroilluminante stabiliti nel Regolamento edilizio comunale se ciò è finalizzato al rispetto delle prescrizioni dei periodi che precedono.



Tetti

I tetti devono essere a falde inclinate con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle – salvo i casi in cui i fronti del fabbricato prospettino su due vie poste a quote differenti – e la pendenza delle falde deve essere non inferiore al 22% e non superiore al 30% e comunque in nessun caso superiore a quelle dei fabbricati finitimi.

L'altezza massima interna del sottotetto non potrà superare 2,20 m. Sono consentite altezze maggiori soltanto nel caso di tetti ad unica falda di lunghezza tale che il rispetto di tale vincolo implichi pendenze inferiori al 22% e nel caso in cui la realizzazione del tetto a due falde comporti soluzioni tecniche inadeguate.

I tetti dovranno avere di regola altezza alla gronda nulla. Qualora ciò non sia possibile per esigenze costruttive, è consentito sollevare l'intradosso dell'altezza alla gronda fino ad un massimo di cm 20 senza che ciò dia luogo a volumi, dovendosi questi considerare volumi tecnici, purché la destinazione d'uso delle superfici e dei volumi realizzati rimanga tale e sempre che sia rispettato il limite di altezza interna di cui al punto precedente.

Le coperture con assito incanniccato devono essere preservate. In caso di manutenzione si dovrà operare mediante integrazione e/o sostituzione delle parti ammalorate, con posa in opera di nuove canne (affiancate e legate tra di loro con rafia). Il nuovo incanniccato dovrà essere appoggiato e fissato sui travicelli e su di esso dovrà essere steso un massetto in malta di calce per saturare gli interstizi. È consigliabile creare un doppio strato ortogonale di canne per evitare caduta di calce dal massetto.

E' vietata l'apertura di abbaini o di altri tipi di apertura che non seguano l'andamento della falda.

Fatti salvi i casi esistenti il manto di copertura deve essere preferibilmente in tegole in laterizio tipo coppo apparecchiate alla sarda (filari concavi e convessi alternati); E' altresì assolutamente vietato l'impiego di materiali quali alluminio, acciaio, plastica, cemento e di tutti i materiali in genere non rinvenibili nella tradizione costruttiva del centro di prima e antica formazione.

Fatte salve le situazioni esistenti non è consentito realizzare coperture piane. In occasione di qualsiasi intervento effettuato sull'immobile, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed esclusi i casi che comporterebbero soluzioni tecniche inadeguate, deve essere realizzata una copertura a falde Inclinate.



Portoni

I portoni devono essere in legno ad ante simmetriche. I portoni esistenti realizzati con materiali differenti dal legno dovranno essere sostituiti con portoni in legno in occasione di qualsiasi intervento effettuato sull'immobile, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I portoni lignei esistenti devono essere conservati e restaurati; nel caso di portoni degradati sui quali non siano possibili operazioni di restauro è consentita la sostituzione con altro in legno avente le dimensioni e le forme dell'originale.

Non è consentito posizionare i portoni arretrati rispetto al filo esterno della facciata. Sono fatte salve le situazioni esistenti e i casi in cui ciò recherebbe grave pregiudizio per la sicurezza degli occupanti stante l'assenza di marciapiedi antistanti l'ingresso.

Infissi / Serramenti

Gli infissi esterni devono essere preferibilmente in legno. L'impiego di tipologie differenti (alluminio, PVC, etc. che riproducono in tutto il legno o aventi colorazione rinvenibile nella tradizione costruttiva storica) necessita di espressa approvazione della Commissione per il Centro storico previa campionatura della tipologia di previsto impiego. E' assolutamente precluso l'impiego di infissi in alluminio naturale o anodizzato.

Gli infissi di vecchia e pregevole fattura devono essere conservati e restaurati.

Gli infissi esistenti realizzati con materiali e tipologie differenti da quelle sopra ammesse dovranno essere sostituiti con altri conformi alle disposizioni di cui ai commi precedenti in occasione di qualsiasi intervento effettuato sull'immobile, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le disposizioni di cui al comma precedente valgono anche per le chiusure degli accessi alle autorimesse. Le chiusure in lamiera metalliche dovranno essere sostituite, in occasione di qualsiasi intervento effettuato sull'immobile fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con infissi in legno o rivestiti in legno.

Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda ed i discendenti pluviali, quando non siano interni o incassati, dovranno inserirsi armonicamente nel disegno complessivo del prospetto; negli elaborati progettuali dovrà essere indicata la posizione nel fronte e la tipologia di materiale di previsto impiego. I pluviali, quando non interni o incassati, devono essere posti in corrispondenza dei bordi della facciata.

I pluviali dovranno essere a sezione circolare, in rame o in ghisa o in lamiera di ferro preverniciata.

Le coperture senza gronda e/o con tegole a sbalzo devono essere conservate senza canale di gronda e/o con tegole a sbalzo, salvo diverse prescrizioni nelle schede di piano.

Qualora si intenda tinteggiare i canali di gronda ed i pluviali dovrà essere utilizzato un colore in accordo con l'eventuale cornice di gronda o in accordo con il colore del fondo e dell'eventuale zoccolatura.



Soglie, davanzali, stipiti

Le soglie, i davanzali e gli stipiti di porte e finestre realizzate in cemento o altri materiali non congrui rispetto al complesso dell'edificio devono essere rimossi nel corso delle operazioni di rifacimento delle facciate e sostituiti con altri realizzati con materiali coerenti con l'edificio storico.

Pavimentazioni

E' prescritto il restauro delle pavimentazioni esistenti in acciottolato e/o lastricato; in caso di rifacimento, si dovrà operare riutilizzando i materiali rimossi, eventualmente integrati con altri di identica fattura e qualità, adottando le medesime tecniche tradizionali e le originarie disposizioni;

I gradini in trachite di accesso ai fabbricati devono essere conservati; sono da prevedersi opportune operazioni di pulitura e lavaggio. E' ammessa la sostituzione di elementi degradati con altri riproducenti fedelmente gli originali nei materiali e nelle forme.

Elementi decorativi

E' prescritto il mantenimento, il ripristino o la manutenzione ordinaria e straordinaria nelle forme e nei materiali originari di tutti gli elementi decorativi delle facciate quali portali, architravi, archivolti, cornici, lesene, marcapiani, capitelli pensili, sedili in trachite ecc..

Non è permesso che questi elementi siano rivestiti con intonaco o con tinteggiatura se costituiscono elemento architettonico caratterizzante la facciata.

È consentita solo l'operazione di pulitura e protezione, che dovrà essere adatta alla natura ed alla consistenza della pietra, al fine di conservare l'elemento in facciata. E' ammessa la sostituzione di elementi degradati con altri riproducenti fedelmente gli originali nei materiali e nelle forme.

Nel caso di ristrutturazioni, ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, nuove costruzioni, fatti salvi espressi divieti contenuti nelle schede edilizie, è consentito l'inserimento di elementi decorativi nelle forme desunte dagli abachi allegati al piano e realizzati con materiali tradizionali.

Cavi e condutture

Di norma i cavi devono essere interrati, ma dove ciò non è possibile le condutture 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.

I percorsi orizzontali, se esterni, devono essere posti in aderenza al sottogronda o nella parte sovrastante modanature o fasce marcapiano in modo da non essere percepibili.

Le calate verticali, se esterne, devono essere poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie e non già delle proprietà.



Recinzioni.

Potranno essere in pietra naturale, in muratura piena intonacata e/o in ferro lavorato con disegni ispirati alla tradizione locale, per una altezza complessiva non superiore a ml. 1,80. Altezze maggiori possono essere assentite in funzione dell'andamento complessivo dei fronti.

Sono fatte salve le recinzioni esistenti.

Cancellate e grate

Le cancellate di ingresso e le grate devono essere in ferro battuto o lavorato. In occasione della loro installazione dovrà essere allegata al progetto specifica documentazione grafica del particolare costruttivo da adottarsi.

Insegne

Per le insegne, le illuminazioni e elementi analoghi devono essere adottate soluzioni progettuali coerenti con il contesto; è vietato l'impiego di materiali plastici o similari e luci fluorescenti in scatolato con superficie in plastica e sorgente luminosa interna e l'impiego di insegne luminose a bandiera. Sono consentite insegne luminose in tubo fluorescente modellato a vista.

Prima dell'installazione dovrà essere avanzata apposita istanza di autorizzazione con allegata la documentazione grafica e/o fotografica del particolare costruttivo da adottarsi e dovrà essere conseguito positivo parere motivato della Commissione per il Centro storico.

Vetrine, tende

E' consentito che le vetrine e le bacheche sporgano dal profilo esterno della muratura dell'edificio (esclusi aggetti, sporti e balconi di qualsiasi entità) per non più di 30 cm.

In ogni edificio le vetrine e le bacheche dovranno essere uniformate tra loro nei tipi e nei materiali.

Sempre uniformate per edificio dovranno essere tende e tendoni, sia nella foggia che nelle colorazioni.

Comignoli e canne fumarie.

E' vietato far sboccare esternamente sui prospetti esterni verso strada tubi o condotti di scarico, che dovranno essere interni al fabbricato. I terminali dovranno essere realizzati ispirandosi alla tradizione locale.

Murature, zoccoli, mostre e cornici.

Si prescrive l'uso della pietra o del laterizio intonacato nonché il mantenimento degli elementi in pietra esistenti.



Macchinari e impianti

Gli impianti dovranno essere realizzati in modo da non essere visibili dall'esterno. Le antenne e le parabole dovranno essere posizionate nella falda interna al lotto e mai su balconi o affacci prospettanti o visibili dagli spazi pubblici.

Sulle facciate degli edifici prospettanti su vie e piazze pubbliche è vietata l'installazione di qualsiasi tipo di macchinario, in particolare quelli a servizio di impianti di climatizzazione e similari. I macchinari esistenti che prospettano su spazi pubblici dovranno essere rimossi ed posizionati in modo che non vi sia rapporto visuale con gli spazi pubblici; in caso di inadempienza l'Ufficio tecnico potrà procedere alla rimozione di ufficio, a spese degli interessati.



Art. 4.6 – Classificazione degli interventi

Per ogni unità edilizia di intervento è stata predisposta un'apposita scheda di Piano contenente, in particolare, le prescrizioni di carattere operativo che disciplinano gli interventi attuabili. Con riferimento ai paragrafi precedenti e fatte salve le prescrizioni tecnico-progettuale di validità generale di cui al presente Titolo, gli interventi realizzabili sugli immobili soggetti alle disposizioni del presente P.P. sono di seguito elencati. Ad essi è associata una classificazione alfabetica, utilizzata per una più immediata individuazione degli stessi all'interno delle singole schede.

- A - Manutenzione ordinaria
- B - Manutenzione straordinaria
- C - Restauro
- D - Risanamento conservativo
- E - Restauro scientifico
- F - Ristrutturazione edilizia senza variazione di volume
- G - Ristrutturazione edilizia con variazione di volume
- H - Demolizione e ricostruzione senza variazione di volume
- I - Demolizione e ricostruzione con variazione di volume
- L - Demolizione senza ricostruzione
- M - Ricostruzione di edifici o parti di edifici preesistenti
- N - Nuova Costruzione

Gli interventi di restauro urbanistico, ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale non sono specificati nelle schede edilizie ma sono attuabili, conformemente alle prescrizioni e con le modalità delle presenti norme, all'interno dell'ambito di validità del Piano Particolareggiato.

Analogamente agli interventi di carattere puntuale di seguito descritti è associata una classificazione alfanumerica, utilizzata per una più immediata individuazione degli stessi all'interno delle singole schede.



Paramenti murari

- O1. nessuna zoccolatura
- O2. zoccolatura in blocchi di pietra locale a vista con finitura a bugnato rustico: da realizzare o, se già presente, da salvaguardare
- O3. zoccolatura in rilievo con finitura superficiale ad intonaco e tinteggiatura: da realizzare o, se già presente, da salvaguardare.
- O4. zoccolatura in lastre di pietra locale a vista: da realizzare o, se già presente, da salvaguardare.
- O5. zoccolatura con rivestimento in materiale lapideo o ceramico incongruo con i materiali della tradizione costruttiva, da rimuovere e sostituire con tipologia 3 o 4
- O6. cornici in rilievo attorno alle aperture in conci di pietra locale a vista: da realizzare o, se già presenti, da salvaguardare.
- O7. cornici in rilievo attorno alle aperture in conci di pietra con finitura superficiale ad intonaco e tinteggiatura: da realizzare o, se già presenti, da salvaguardare.
- O8. marcapiano a fascia modanata con finitura superficiale ad intonaco e tinteggiatura: da realizzare o, se già presente, da salvaguardare.
- O9. marcapiano a fascia semplice con finitura superficiale ad intonaco e tinteggiatura: da realizzare o, se già presente, da salvaguardare.
- O10. bugnato in blocchi di pietra locale a grandezze alterne con finitura rustica a vista: da realizzare o, se già presente, da salvaguardare.
- O11. lesene in rilievo a fascia semplice con finitura superficiale ad intonaco e tinteggiatura: da realizzare o, se già presenti, da salvaguardare.
- O12. bugnato in blocchi di pietra locale a grandezze alterne con finitura superficiale in intonaco e tinteggiatura: da realizzare o, se già presente, da salvaguardare.
- O13. bugnato in blocchi di pietra locale a grandezza costante con finitura superficiale in intonaco e tinteggiatura: da realizzare o, se già presente, da salvaguardare.
- O14. bugnato in blocchi di pietra locale a grandezze costanti con finitura rustica a vista: da realizzare o da salvaguardare se già presente
- O15. lesene in lastre di pietra locale a vista: da realizzare o da salvaguardare se già presente

E' consentito rimuovere l'intonaco e la pellicola pittorica dai paramenti murari e lasciare la pietra a vista.



Infissi

P1. portoni in legno

- P1.1 sostituzione con portone in legno di nuova realizzazione di medesima foggia e dimensioni;
- P1.2 recupero/restauro del portone in legno esistente;
- P1.3 recupero/restauro del portone esistente o facoltativa sostituzione con nuovo portone ligneo di uguale foggia e dimensioni;
- P1.4 sostituzione con portone in legno di nuova realizzazione di foggia e dimensioni rinvenibili nella tradizione costruttiva storica

P2. portoni in legno con lunetta/sopraluce in ferro battuto/vetro

- P2.1 sostituzione con portone in legno di nuova realizzazione di medesima foggia e dimensioni; lunetta da recuperare o, se non presente, da realizzare secondo una tipologia mutuata dagli abachi di Piano
- P2.2 recupero/restauro del portone in legno esistente; lunetta da recuperare o, se non presente, da realizzare secondo una tipologia mutuata dagli abachi di Piano
- P2.3 recupero/restauro del portone esistente o facoltativa sostituzione con nuovo portone ligneo di uguale foggia e dimensioni; lunetta da recuperare o, se non presente, da realizzare secondo una tipologia mutuata dagli abachi di Piano
- P2.4 sostituzione con portone in legno di nuova realizzazione di foggia e dimensioni rinvenibili nella tradizione costruttiva storica; lunetta da recuperare o, se non presente, da realizzare secondo una tipologia mutuata dagli abachi di Piano

P3. portone in alluminio, PVC o altro materiale riprodotto in tutto il legno o con colore rinvenibile nella tradizione costruttiva del centro storico (come desumibile dagli abachi di Piano): in occasione di interventi di qualsiasi tipo effettuati sull'immobile – fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – è facoltà dell'Ufficio tecnico, sentita la Commissione per il centro storico, prescrivere la sostituzione con nuovo portone ligneo di pari foggia e dimensioni. E' fatta salva la facoltà dei proprietari, dei detentori e dei possessori di sostituire in qualsiasi circostanza l'infisso esistente con infisso ligneo di pari foggia e dimensioni.

P4. portone in alluminio anodizzato o laccato o naturale, ferro, vetro o in generale, in materiali non rinvenibili nella tradizione costruttiva del centro storico: da rimuovere e sostituire con le tipologie 1 o 2 desunte dagli abachi di Piano. Salvaguardare e recuperare la lunetta in ferro qualora presente.

P5. serramento metallico da rimuovere e sostituire con infisso in legno o rivestito in legno.

P6. finestre in legno

- P6.1 sostituzione con finestre in legno di nuova realizzazione di medesima foggia, dimensioni e colorazione;
- P6.2 recupero/restauro delle finestre in legno esistenti;
- P6.3 recupero/restauro delle finestre esistenti o facoltativa sostituzione con nuove finestre lignee di pari foggia, dimensioni e colorazione;



- P7. finestre in alluminio, PVC o altro materiale riproducenti in tutto il legno o avente colorazione rinvenibile nella tradizione costruttiva del centro storico (come desumibile dagli abachi di Piano): in occasione di interventi di qualsiasi tipo effettuati sull'immobile – fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – è facoltà dell'Ufficio tecnico, sentita la Commissione per il centro storico, prescrivere la sostituzione con nuovo infisso ligneo di pari foggia, dimensioni e colorazione. E' fatta salva la facoltà dei proprietari, dei detentori e dei possessori di sostituire in qualsiasi circostanza l'infisso esistente con infisso ligneo di pari foggia, dimensioni e colorazione.
- P8. finestre in alluminio naturale o anodizzato o laccato da rimuovere e sostituire con infisso in legno secondo tipologie mutate dagli abachi di Piano. I proprietari, i detentori o i possessori hanno facoltà di proporre la sostituzione dell'infisso esistente con infisso in alluminio, PVC o altro materiale riproducente il legno o avente colorazione rinvenibile nella tradizione costruttiva storica. E' compito dell'Ufficio tecnico, sentita la Commissione per il centro storico, accettare la sostituzione proposta o imporre la sostituzione con infisso ligneo.
- P9. finestre in ferro o, in generale, in materiali non rinvenibili nella tradizione costruttiva del centro storico: da rimuovere e sostituire con infisso in legno secondo tipologie mutate dagli abachi di Piano. I proprietari, i detentori o i possessori hanno facoltà di proporre la sostituzione dell'infisso esistente con infisso in alluminio, PVC o altro materiale riproducente il legno o avente colorazione rinvenibile nella tradizione costruttiva storica. E' compito dell'Ufficio tecnico, sentita la Commissione per il centro storico, accettare la sostituzione proposta o imporre la sostituzione con infisso ligneo.
- P10. scurini in legno interni a battente
- P10.1 sostituzione con scurini in legno di nuova realizzazione di medesima foggia e dimensioni.
 - P10.2 recupero/restauro degli scurini esistenti
 - P10.3 recupero/restauro degli scurini esistenti o facoltativa sostituzione con nuovi scurini in legno di pari foggia e dimensioni.
- P11. persiane o sportelloni in legno
- P11.1 sostituzione con serramenti lignei di nuova realizzazione di medesima foggia e dimensioni;
 - P11.2 recupero/restauro dei serramenti esistenti;
 - P11.3 recupero/restauro dei serramenti esistenti o facoltativa sostituzione con nuovi serramenti in legno di pari foggia e dimensioni.
- P12. persiane o sportelloni in alluminio, PVC, ferro o altro materiale riproducente in tutto il legno o avente colore rinvenibile nella tradizione costruttiva del centro storico (come desumibile dagli abachi di Piano): in occasione di interventi di qualsiasi tipo effettuati sull'immobile – fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – è facoltà dell'Ufficio tecnico, sentita la Commissione per il centro storico, prescrivere la sostituzione con nuovo serramento ligneo di pari foggia, dimensioni e colorazione. E' fatta salva la facoltà dei proprietari, dei detentori e dei possessori di sostituire in qualsiasi circostanza il serramento esistente con infisso ligneo di pari foggia, dimensioni e colorazione.



- P13. persiane o sportelloni in alluminio anodizzato o naturale o laccato o, in generale, con finitura non rinvenibile nella tradizione costruttiva del centro storico: da rimuovere e sostituire con serramento in legno tipo P10 oppure tipo P11. I proprietari, i detentori o i possessori hanno facoltà di proporre la sostituzione del serramento esistente con serramento in alluminio, PVC o altro materiale riprodotto il legno o avente colorazione rinvenibile nella tradizione costruttiva storica. E' compito dell'Ufficio tecnico, sentita la Commissione per il centro storico, accettare la sostituzione proposta o imporre la sostituzione con serramento in legno.
- P14. controfinestre in alluminio anodizzato o naturale o laccato o, in generale, con finitura non rinvenibile nella tradizione costruttiva del centro storico: da rimuovere.
- P15. avvolgibili in PVC, ferro, alluminio o altro materiale: da rimuovere e sostituire con serramento in legno tipo P10 oppure P11. I proprietari, i detentori o i possessori hanno facoltà di proporre la sostituzione del serramento esistente con serramento in alluminio, PVC o altro materiale riprodotto il legno o avente colorazione rinvenibile nella tradizione costruttiva storica. E' compito dell'Ufficio tecnico, sentita la Commissione per il centro storico, accettare la sostituzione proposta o imporre la sostituzione con serramento in legno.
- P16. persiane o sportelloni in ferro
- P16.1 da rimuovere e sostituire con serramenti in legno di pari foggia e dimensioni;
- P16.2 recupero/restauro dei serramenti esistenti;
- P16.3 recupero/restauro dei serramenti esistenti o facoltativa sostituzione con nuovi serramenti in legno di pari foggia e dimensioni;
- I proprietari, i detentori o i possessori hanno comunque facoltà di proporre la sostituzione del serramento esistente con serramento in alluminio, PVC o altro materiale riprodotto il legno o avente colorazione rinvenibile nella tradizione costruttiva storica. E' compito dell'Ufficio tecnico, sentita la Commissione per il centro storico, accettare la sostituzione proposta o imporre la sostituzione con serramento in legno.

Tetti/Coperture

- Q1. Copertura con ordito di coppi in laterizio dritti e rovesci alla sarda oppure, in organismi di valore storico, con tegole in laterizio di altro tipo ma coeve al fabbricato: manutenzione e sistemazione del manto di copertura esistente con rimozione di eventuali integrazioni incongrue. In caso di rifacimento operare secondo la tecnica costruttiva tradizionale.
- Q2. Copertura in tegole in laterizio, in cemento, in PVC etc. tipo marsigliese, portoghese o altro tipo diverso dal coppo; in occasione di interventi di qualsiasi tipo effettuati sull'immobile – fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – è facoltà dell'Ufficio tecnico, sentita la Commissione per il centro storico, prescrivere la rimozione del manto di copertura esistente e la sua sostituzione con manto in tegole in laterizio
- Q3. Copertura in pannelli lisci, grecati o ondulati in cemento-amianto, plastica, ferro o in generale in materiali non rinvenibili nella tradizione costruttiva del centro di prima e antica formazione: da rimuovere e sostituire con manto in tegole in laterizio



- Q4. Copertura in tegole in laterizio tipo marsigliese, portoghese o altro tipo diverso dal coppo che si configura come inserimento non congruente con il fabbricato e/o con il contesto ambientale: da rimuovere e sostituire con manto in tegole in laterizio
- Q5. Copertura crollata da ripristinare secondo l'originario andamento e secondo la tecnica costruttiva tradizionale con impiego di tegole in laterizio
- Q6. Copertura piana da rimuovere ripristinando altresì l'originario andamento delle falde qualora preesistenti e impiego di tegole in laterizio

Gronde e cornicioni

- R1. Nessun cornicione
- R2. Tegole aggettanti senza cornicione e senza canale di gronda;
- R3. Gronda con conci di pietra squadriati e affiancati di piatto e soprastanti tegole aggettanti
- R4. Aggetto di gronda in muratura o in c.a.: è consentita la sostituzione con una tipologia rinvenibile nella tradizione costruttiva storica desunta dagli abachi di Piano.
- R5. Cornicione in blocchi di pietra a fascia semplice e canale di raccolta interno
- R6. Muretto d'attico a filo facciata in mattoni intonacati: è consentita la sostituzione con una tipologia rinvenibile nella tradizione costruttiva storica desunta dagli abachi di Piano
- R7. Cornicione in conci di pietra con modanature semplici o multiple, soprastante muretto di gronda e canale di raccolta interno
- R8. Cornicione in conci di pietra con modanature semplici o multiple e tegole aggettanti
- R9. Cornicione in conci di pietra con modanature semplici o multiple e canale di gronda esterno in lamiera di rame o ferro
- R10. Cornicione in c.a. con modanature semplici o multiple e canale di gronda esterno in lamiera di rame o ferro: è consentita la sostituzione con una tipologia rinvenibile nella tradizione costruttiva storica desunta dagli abachi di Piano
- R11. Gronda con conci di pietra squadriati e affiancati di piatto, soprastanti tegole aggettanti e canale di gronda esterno in lamiera di rame o ferro
- R12. Cornicione in conci di pietra con modanature semplici o multiple e canale di raccolta interno
- R13. Cornicione in conci di pietra con modanature semplici o multiple, soprastante muretto d'attico e canale di raccolta esterno
- R14. Muro d'attico
- R15. Cornicione in blocchi di pietra squadriati e affiancati e tegole aggettanti

Fatta eccezione per le tipologie R4, R6, R10 tutte le altre tipologie di gronda devono essere preservate immutate o, se da realizzare, devono essere realizzate conformemente agli abachi.



Sistema di aperture sul fronte

- S1. sistema delle aperture sul fronte alterato: ripristinare l'originario disegno e ridimensionare le aperture;
- S2. sistema delle aperture sul fronte da salvaguardare e preservare inalterato;
- S3. sistema delle aperture sul fronte alterato mediante arretramento del portone di ingresso dal filo facciata: in caso di qualsiasi intervento effettuato sull'immobile – fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – è prescritto il posizionamento del portone a filo facciata. E' consentito preservare l'arretramento, salvo parere contrario della commissione per il centro storico, nelle situazioni in cui ciò sia giustificato da ragioni di sicurezza a causa della mancanza del marciapiede antistante;
- S4. sistema delle aperture sul fronte, in fabbricati di nuova edificazione o di recente ristrutturazione, incoerente rispetto agli schemi tipici della tradizione costruttiva storica: in occasione di interventi di qualsiasi tipo effettuati sull'immobile – fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – è facoltà dell'Ufficio tecnico, sentita la Commissione per il centro storico, prescrivere l'adeguamento anche parziale alle tipologie dell'edificato storico, compatibilmente con la funzionalità e l'integrità statica dell'immobile.
- S5. sistema delle aperture sul fronte non rinvenibile negli schemi tipici della tradizione costruttiva storica ma riconducibile ad essi con interventi di modesta entità: in caso di qualsiasi intervento effettuato sull'immobile – fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – è facoltà dell'Ufficio tecnico, sentita la Commissione per il centro storico, prescrivere l'adeguamento agli schemi tipici dell'edificato storico, fatta salva la funzionalità e l'integrità statica dell'immobile.

Intonaci, finiture superficiali

- T1. rimozione completa dello strato di intonaco cementizio;
- T2. rimozione dei rappezzi di intonaco cementizio;
- T3. rifacimento ex novo di intonaco in malta di calce a due strati lasciando a vista eventuali parti lapidee originariamente a vista (cantonali, piattabande, architravi, stipiti di finestre o porte, zoccolature, etc);
- T4. integrazione dell'intonaco con malta di calce affine per tipo e consistenza all'intonaco residuo con le modalità di cui al punto precedente;
- T5. tinteggiatura ex novo della facciata con tinte a calce e colori della gamma delle terre, previa pulitura dello strato superficiale di intonaco o dei residui di tinteggiature esistenti per favorirne l'aggrappo. Se le tinteggiature residue sono di tipo plastico devono essere rimosse integralmente;
- T6. integrazione della tinteggiatura esistente previa pulitura delle parti residue come sopra;



- T7. rimozione della tinteggiatura esistente, pulizia e protezione della superficie lapidea;
- T8. tinteggiatura ex novo della facciata con colori della gamma delle terre;
- T9. tinteggiatura di cornicioni, fasce marcapiano, architravi, stipiti o mostre di porte e finestre, zoccolature non in pietra a vista. È permessa la reintegrazione delle lacune con gli stessi materiali esistenti ed il rivestimento con materiali compatibili o affini alle parti residue. È consigliata la tinteggiatura con tinte a calce, di colore che contrasti con il fondo della superficie di facciata o del colore esistente.

Rivestimenti

- U1. paramento in pietra squadrata a vista: da realizzare o, se già presente, da salvaguardare;
- U2. rivestimento in materiale ceramico e/o lapideo incoerente con i materiali della tradizione costruttiva, da rimuovere e sostituire con strato di intonaco in malta di calce a due strati lasciando a vista eventuali parti lapidee originariamente a vista (piattabande, architravi, stipiti di finestre o porte, zoccolature, etc)
- U3. intonaco spruzzato da rimuovere e sostituire con strato di intonaco rustico in malta di calce a due strati lasciando a vista eventuali parti lapidee originariamente a vista (piattabande, architravi, stipiti di finestre o porte, zoccolature, etc)

Gradini, soglie, davanzali, stipiti

- V1. Soglie, davanzali e stipiti di porte e finestre o gradini d'ingresso in granito o altri materiali incongruenti rispetto al complesso dell'edificio e/o del contesto storico: in occasione interventi di qualsiasi genere effettuati sull'immobile – fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – è facoltà dell'Ufficio tecnico, sentita al Commissione per il centro storico, prescrivere la rimozione di detti elementi e la loro sostituzione con tipologie rinvenibili nella tradizione costruttiva storica.
- V2. Soglie, davanzali e stipiti di porte e finestre in marmo o altri materiali coerenti rispetto al complesso dell'edificio e/o del contesto storico: da realizzare, ripristinare o salvaguardare se già presenti;
- V3. Gradini di ingresso in trachite: da realizzare, ripristinare o salvaguardare se già presenti.



Parapetti e balconi

W1. parapetto in ferro:

W1.1 sostituzione con parapetto in ferro di nuova realizzazione di medesima foggia e dimensioni

W1.2 recupero/restauro del parapetto esistente

W1.3 recupero/restauro del parapetto esistente o facoltativa sostituzione con nuovo parapetto in ferro secondo tipologie rinvenibili nella tradizione costruttiva del centro storico;

W1.4 tinteggiatura del parapetto esistente

W2. parapetto in muratura e ferro:

W2.1 sostituzione con parapetto in ferro di nuova realizzazione di medesima foggia e dimensioni;

W2.2 recupero/restauro del parapetto esistente

W2.3 recupero/restauro del parapetto esistente o facoltativa sostituzione con nuovo parapetto di medesima foggia e dimensioni

W2.4 tinteggiatura del parapetto esistente

W3. parapetto in muratura da demolire e sostituire con tipologie raffigurate negli abachi di Piano;

W4. parapetto in muratura e ferro da demolire e sostituire con tipologie raffigurate negli abachi di Piano;

W5. parapetto in ferro da rimuovere e sostituire con tipologie raffigurate negli abachi di Piano;

W6. parapetto in muratura e/o alluminio anodizzato/laccato da rimuovere e sostituire con tipologie raffigurate negli abachi di Piano

W7. balcone in materiale lapideo e mensole in pietra: da realizzare o da preservare e/o recuperare se già presente

W8. balcone in materiale lapideo e mensole in ferro battuto: da realizzare o da preservare e/o recuperare se già presente

W9. balcone in c.a da demolire parzialmente per ricondurlo a tipologie e dimensioni rinvenibili nella tradizione costruttiva storica.

W10. balcone in c.a.: facoltativa demolizione e realizzazione di tipologia W7 o W8