

Norme Tecniche di Attuazione

Gruppo di lavoro: *Arch. Pietro Paolo Marras*

Arch. Tiziana Pusceddu

VILLA SANT'ANTONIO PP - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I	Norme generali	pag. 1
Art. 1	Oggetto del piano	pag. 1
Art. 2	Zone interessate dal piano	pag. 1
Art. 3	Elaborati del piano	pag. 2
TITOLO II	Attuazione del Piano Particolareggiato	pag. 4
Capo I	Unità edilizie	pag. 4
Art. 4	Unità edilizie	pag. 4
Art. 5	Accorpamento/frazionamento di unità edilizie e/o lotti	pag. 4
Capo II	Modalità di attuazione	pag. 5
Art. 6	Caratteri ed efficacia degli elaborati	pag. 5
Art. 7	Modalità di attuazione	pag. 5
Art. 8	Laboratorio per il recupero	pag. 5
Capo III	Modalità di intervento	pag. 7
Art. 9	Generalità	pag. 7
Art. 10	Manutenzione ordinaria	pag. 7
Art. 11	Manutenzione straordinaria	pag. 8
Art. 12	Demolizione	pag. 10
Art. 13	Nuove opere	pag. 11
Art. 14	Restauro	pag. 12
Art. 15	Ripristino	pag. 13
Art. 16	Ristrutturazione edilizia	pag. 14
Art. 17	Ristrutturazione/riqualificazione con vincoli morfologici	pag. 15
Capo IV	Destinazioni d'uso	pag. 17
Art. 18	Generalità	pag. 17
Capo V	Tipologie edilizie	pag. 18
Art. 19	Generalità	pag. 18
Art. 20	Edifici specialistici religiosi	pag. 18
Art. 21	Edifici specialistici civili	pag. 19
Art. 22	Case a corte	pag. 20
Art. 23	Palazzetto	pag. 22
Art. 24	Edifici nuovi	pag. 23

TITOLO III	Spazi liberi pubblici e privati	pag. 25
<i>Capo I</i>	<i>Spazi liberi e arredo urbano</i>	pag. 25
Art. 25	Verde pubblico – verde privato	pag. 25
Art. 26	Arredo urbano	pag. 25
Art. 27	Piano del colore	
pag. 26		
TITOLO IV	Norme tecniche esecutive	pag. 28
<i>Capo I</i>	<i>Norme tecniche generali per fabbricati e spazi aperti</i>	pag. 28
Art. 28	Altezza dei vani	pag. 28
Art. 29	Superficie minima degli alloggi	pag. 28
Art. 30	Uso residenziale	pag. 28
Art. 31	Disciplina degli spazi aperti	pag. 30
Art. 32	Crollo durante gli interventi di recupero	pag. 30
<i>Capo II</i>	<i>Norme tecniche per il recupero degli edifici in muratura</i>	pag. 31
Art. 33	Generalità	pag. 31
Art. 34	Sistema strutturale	pag. 31
Art. 35	Facciate	pag. 36
<i>Capo III</i>	<i>Norme tecniche per interventi di nuova costruzione</i>	pag. 40
Art. 36	Generalità	pag. 40
Art. 37	Sistema strutturale	pag. 40
Art. 38	Finiture esterne	pag. 41
Art. 39	Recinzioni	pag. 42
<i>Capo IV</i>	<i>Norme tecniche per la realizzazione dei servizi a rete</i>	pag. 43
Art. 40	Norme tecniche esecutive per i servizi	pag. 43
TITOLO V	Normativa grafica e documentazione per gli interventi edilizi	pag. 44
Art. 41	Elaborati richiesti per la presentazione dei differenti tipi di progetto	
TITOLO VI	Norme transitorie e finali	pag. 48
Art. 42	Progetti già approvati	pag. 48
Art. 43	Efficacia del piano	pag. 48

Titolo I

NORME GENERALI

Art. 1

Oggetto del Piano

1. Il Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Villa Sant'Antonio disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale, di rilevanza urbanistica, nel centro storico "zona A" del vigente P.U.C..

2. Il Piano si propone la conservazione del centro storico, la correzione – per quanto possibile – delle alterazioni recenti con essa incompatibili e l'adeguamento alle condizioni e alle esigenze funzionali attuali, al fine di elevare lo standard residenziale e di trattenere o incentivare il rientro degli abitanti al suo interno. Il piano inoltre, si ispira ai criteri di imparzialità, economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nonché ai principi della massima partecipazione, della sostenibilità ambientale nel quadro della legislazione vigente, regionale e statale.

3. Il Piano è redatto secondo i criteri del D.A. n. 2266/U del 20/12/83, della legge regionale n. 45/89, della legge regionale n. 29/98 e suo aggiornamento, L.R. n. 30/00, e il capitolo IV della legge nazionale n. 457/78; restano altresì ferme le disposizioni e le competenze previste dal D. Leg.vo 22 gennaio 2004, n. 42 – *Nuovo codice dei beni culturali*..

Art. 2

Zone interessate dal Piano Particolareggiato

1. Il Piano Particolareggiato interessa la zona A, centro storico-artistico o di particolare pregio ambientale e tradizionale, così come individuato dal vigente Piano Urbanistico Comunale (Cfr. tav. 8).

Art. 3

Elaborati del Piano Particolareggiato

1. Il presente Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione storica;
- Relazione generale illustrativa;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Piano finanziario.

Elaborati grafici:

Analisi:

01 – Sviluppo del centro abitato negli anni 50 dell’800	scala 1:1.000
02 – Sviluppo del centro abitato nel 1908	scala 1:1.000
03 – Sviluppo del centro abitato nel 1954	scala 1:1.000
04 – Sviluppo attuale del centro abitato	scala 1:1.000
05 – Confronto catastale 1954 – 1908	scala 1:1.000
06 – Confronto stato attuale – 1954	scala 1:1.000
07 – Integrità storica	scala 1:1.000
08 – Stralcio della carta catastale attuale del centro abitato	scala 1:1.000
09 – Stralcio del Piano Urbanistico Comunale	scala 1:1.000
10 – Consistenza edilizia e parametri numerici	scala 1:500
11 – Planimetria coperture	scala 1:500
12 – Stato di conservazione statica	scala 1:500
13 – Destinazione d’uso	scala 1:500
14 – Regime d’uso e classi d’età	scala 1:500
15 – Caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici	scala 1:500
16 – Tipologie edilizie storiche	scala 1:500
17 – Abaco delle tipologie edilizie	scala 1:200
18 – Arredo urbano, verde pubblico e privato	scala 1:500
19 – Prospetti su vie e spazi pubblici. Isolato A	scala 1:100
20 – Prospetti su vie e spazi pubblici. Isolato B	scala 1:100
21 – Prospetti su vie e spazi pubblici. Isolato C	scala 1:100
22 – Prospetti su vie e spazi pubblici. Isolato D	scala 1:100
23 – Prospetti su vie e spazi pubblici. Isolato E	scala 1:100

24 – Prospetti su vie e spazi pubblici. Isolato F scala 1:100

Progetto:

25 – Modalità d'intervento scala 1:500

26 – Prospetti su vie e spazi pubblici. Isolato A scala 1:100

27 – Prospetti su vie e spazi pubblici. Isolato B scala 1:100

28 – Prospetti su vie e spazi pubblici. Isolato C scala 1:100

29 – Prospetti su vie e spazi pubblici. Isolato D scala 1:100

30 – Prospetti su vie e spazi pubblici. Isolato E scala 1:100

31 – Prospetti su vie e spazi pubblici. Isolato F scala 1:100

32 – Abaco dei modelli tipologici scala 1:200

Schede unità edilizie:

- Schede unità edilizie. Isolato A;
- Schede unità edilizie. Isolato B;
- Schede unità edilizie. Isolato C;
- Schede unità edilizie. Isolato D;
- Schede unità edilizie. Isolato E;
- Schede unità edilizie. Isolato F;

Titolo II
ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Cap. I
UNITA' EDILIZIE

Art. 4
Unità edilizie

1. Le norme del PP fanno riferimento alle unità edilizie, indicate nelle tavole di analisi e progetto in scala 1:500 con le numerazioni da “A1” a “F4”. Esse sono le porzioni di tessuto urbano, coincidente con l’attuale proprietà comprendente in alcuni casi più di una particella catastale. L’unità edilizia, può essere composta da uno o più fabbricati/manufatti oltre agli spazi di pertinenza.

Art. 5
Accorpamento/frazionamento di unità edilizie e/o lotti

1. Quando è dimostrato attraverso le carte catastali storiche (cfr. tavv. 2 e 3), che due unità edilizie ora divise, in origine facevano parte di un'unica unità edilizia, è possibile ed auspicabile la loro fusione per ricostituire l’antica unità.

2. L’operazione inversa (frazionamento), è consentita ed auspicabile in caso di più unità ora accorpate, quando è dimostrato attraverso le carte catastali storiche di cui al punto precedente, che in origine costituivano unità edilizie autonome.

Cap. II
MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art. 6

Caratteri ed efficacia degli elaborati

1. La disciplina di PP è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati di cui al precedente articolo 3.
2. Nell'eventuale contrasto tra le Norme Tecniche e le indicazioni contenute nelle tavole di PP, deve darsi prevalenza alle prime sulle seconde.

Art. 7

Modalità di attuazione

1. Il PP si attua per *intervento diretto* o *intervento indiretto* secondo quanto stabilito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
2. Per *interventi diretti* di attuazione del PP si intendono quelli realizzabili sulla base di: Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Denuncia Inizio Attività.
3. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 14 bis della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, come integrato dall'art. 2, della L.R. 16 maggio 2003, n. 5, la D.I.A. non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità ai vincoli di carattere storico – artistico, ambientale e paesaggistico, salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità.
4. Per *interventi indiretti* di attuazione del PP si intendono quelli realizzabili sulla base degli strumenti esecutivi di iniziativa pubblica o privata previsti dalla legislazione statale o regionale (Programmi Integrati, Piani di Recupero, Piano del Colore, ecc.).

Art. 8

Laboratori per il recupero

1. Ai sensi dell'art. 7 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 e dell'art. 19 della legge regionale 13 ottobre 1998, n. 29 e al fine della tutela e valorizzazione del centro

storico, può essere istituito il *laboratorio per il recupero*, anche in forma consorziata con i Comuni vicini.

2. Il laboratorio per il recupero del centro storico avrà il compito di:

- a) catalogazione e definizione delle tecnologie edilizie in funzione della predisposizione di tecniche di recupero relativamente alla struttura fisica degli abitati;
- b) formulazione di modelli, progetti di settore e procedure d'intervento rapportate alle tipologie edilizie, ai materiali ed agli elementi dell'arredo urbano;
- c) indagine tipologica e funzionale dei manufatti in relazione alle trasformazioni storicamente intervenute ed alle modificazioni possibili;
- d) predisposizione di tipologie di intervento standard e di contratti tipo;
- e) acquisizione di materiale documentario riguardante gli aspetti storici, urbanistici, architettonici, materiali, ecc.;

3. La struttura del laboratorio per il recupero, dovrà comprendere almeno le seguenti figure:

- a) un tecnico laureato: architetto;
- b) due tecnici diplomati: esperti in tecniche di recupero edilizio.

Cap. III
MODALITA' DI INTERVENTO

Art. 9
Generalità

1. Per le modalità d'intervento valgono le definizioni contenute nell'art. 31 della legge nazionale n. 457/78, adeguate con le ulteriori precisazioni riportate negli articoli seguenti.

Art. 10
Manutenzione ordinaria

1. Per quanto concerne gli edifici con tipologia storico-tradizionale, costituiscono manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle sole opere di finitura, con gli stessi materiali e tecnologie tradizionali, e le opere necessarie a integrare o a mantenere in efficienza gli impianti esistenti.

2. Sono interventi di manutenzione ordinaria:

- a) la pulitura esterna e la ripresa parziale degli intonaci che deve essere eseguita con calce e grassello di calce e sabbia;
- b) la riparazione, sostituzione o tinteggiatura o rifacimento degli infissi esterni, senza modificare le tipologie, i materiali, le tinte e le tecnologie originali, ovvero utilizzando solo infissi in legno;
- c) il rifacimento parziale di manti di copertura, recinzioni, pavimentazioni esterne con l'utilizzo di tecniche e materiali della tradizione, quando non sono recuperabili quelli originari;
- d) la riparazione ed ammodernamento degli impianti, dei servizi igienici e tecnologici, purché non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di altri locali;
- e) la sostituzione di grondaie, la riparazione di canne fumarie, purché avvengano utilizzando i sistemi tradizionali, evitando in ogni caso materiale plastico o alluminio ed altro materiale non conforme alla storia, ai caratteri materici e morfologici di ogni singola componente sottoposta a manutenzione;

- f) il rifacimento degli intonaci e degli infissi interni, la loro tinteggiatura;
- g) la demolizione e ricostruzione totale o parziale dei pavimenti interni;
- h) l'eliminazione di fenomeni di umidità.

3. Per gli edifici e gli spazi liberi recenti (post 1954) per le parti interne, valgono le norme del Regolamento edilizio. Per le parti esterne le norme sono le stesse individuate per gli edifici e gli spazi liberi di tipologie storiche, ad eccezione degli interventi di cui al successivo punto 4.

4. In caso di interventi parziali di riparazione e sostituzione su edifici recenti (post 54), al fine del mantenimento dell'uniformità esteriore del fabbricato, le seguenti opere possono essere realizzate con l'uso degli stessi tipi di materiali e tecniche esistenti nel fabbricato su cui si interviene:

- a) la pulitura esterna e la ripresa parziale degli intonaci e della tinteggiatura;
- b) la riparazione, sostituzione o tinteggiatura o rifacimento parziale degli infissi esterni;
- c) il rifacimento parziale di manti di copertura (escluse le lastre in eternit), recinzioni e pavimentazioni esterne;

5. Gli interventi di manutenzione ordinaria non richiedono specifica autorizzazione. E' sufficiente una comunicazione scritta con descrizione degli interventi da realizzare, accompagnata da documentazione fotografica dell'esistente. L'inizio dei lavori sarà a decorrere dal ventesimo giorno della comunicazione. Tale procedura non si applica agli edifici vincolati ai sensi del D. Leg.vo 22/01/2004, n. 42.

Art. 11

Manutenzione straordinaria

1. Costituiscono manutenzione straordinaria le opere comprendenti le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, con i medesimi materiali o similari oltre agli interventi per realizzare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, che non comportino modifiche alla distribuzione interna ed alle destinazioni d'uso.

2. Sono interventi di manutenzione straordinaria sia per gli edifici con tipologia storico – tradizionale, sia per quelli con tipologia recente, post 54:

- a) il rifacimento totale degli intonaci esterni, che deve essere eseguita con calce e grassello di calce e sabbia, indipendentemente dall'epoca di costruzione del fabbricato;
- b) il rifacimento totale di recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne utilizzando tecniche e materiali della tradizione quando non sono recuperabili quelli originari;
- c) il consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne mediante sistemi statici tradizionali;
- d) la sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (solai, coperture, volte) ripetendo il disegno, la forma e le tecniche storiche con materiali della tradizione;
- e) la realizzazione di servizi igienico-sanitari e impianti tecnologici mancanti, destinando a tale uso solo locali già esistenti all'interno dell'edificio;
- f) il rifacimento di elementi architettonico-decorativo: inferriate, cornici, cornicioni, elementi in pietra lavorata ecc. ripetendo tecniche, forme e materiali analoghi a quelle originali.

3. *Queste opere quando riguardano interventi esterni sono d'obbligo per tutte le categorie degli edifici, comprese le costruzioni realizzate dopo il 1954.*

4. In nessun caso rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria la modifica della forma e della posizione delle aperture antiche, di porte e finestre e la modifica della posizione, dimensione e pendenza delle coperture.

5. Gli interventi di manutenzione straordinaria richiedono autorizzazione non onerosa oppure una denuncia di inizio attività, firmata dal proprietario e da un tecnico abilitato, accompagnata da quanto richiesto all'art. 41 (41.1). L'inizio dei lavori sarà a decorrere dal ventesimo giorno della comunicazione, secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla L.R. del 16/05/2003, n. 5. Tale procedura non si applica agli edifici vincolati ai sensi del D. Leg.vo 22/01/2004, n. 42.

Art. 12

Demolizione

12.1 *demolizione parziale.*

1. Sono le demolizioni che riguardano parti di fabbricati con tipologia storica, superfetazioni orizzontali e verticali, previste o no negli elaborati del Piano Particolareggiato.

2. La demolizione parziale può avvenire senza ricostruzione o con ricostruzione.

3. *In ogni caso sono ammesse solo come parti di un progetto di restauro (cfr. art. 14) o di ripristino (art. 15) o ristrutturazione edilizia (art. 16) dell'intera unità, secondo le modalità dei rispettivi articoli corrispondenti alla tipologia di appartenenza dell'unità edilizia.*

4. Le demolizioni parziali nel contesto dei fabbricati storici sono da intendere quale intervento atto a sostituire le parti staticamente labili o fatiscenti in modo tale che il loro restauro non comporti interventi tali da snaturare la forma e la materia su cui si interviene.

5. Le demolizioni parziali di fabbricati realizzati dopo il 1954 sono ammesse solo come parti di un progetto di ripristino tipologico teso a conferire alla parte ricostruita caratteristiche materiche e morfologiche della tradizione. Ovvero:

- a) intonaci, come sopra descritti;
- b) manti di copertura in coppi tipo sardo;
- c) infissi in legno preferibilmente con sistema di schermatura a scuri;
- d) quant'altro concorra a definire le facciate e le parti a contatto dell'aria secondo le modalità riscontrabili nei fabbricati storici.

12.2 *demolizione totale.*

1. La demolizione totale si ha quando l'unità immobiliare viene sostituita per:

- a) definire e/o ricostituire uno spazio libero (corte o giardino);

- b) attuare il ripristino tipologico dell'edificio preesistente al fabbricato che si intende demolire;
- c) realizzare mediante i criteri del ripristino, una nuova costruzione al posto di un fabbricato con tipologia storica irreparabilmente danneggiato o che presenti caratteristiche tali di degrado, da preferirne la ricostruzione, piuttosto che un restauro strutturalmente invasivo che potrebbe alterarne le caratteristiche storiche;
- d) realizzare un programma di inserimento nel contesto storico/ambientale mediante la costruzione di un nuovo fabbricato che abbia caratteristiche materiche e morfologiche prima indicate nel caso di demolizione parziale, in sostituzione di un fabbricato costruito dopo il 1954.

Ai sensi dell'art. 13 della legge regionale n. 23/85 gli interventi di demolizione parziale o totale sono soggetti ad autorizzazione non onerosa.

Art. 13

Nuove opere

13.1 nuove opere parziali.

1. Costituiscono nuove opere parziali:

- a) le opere interne o esterne che sostituiscono – nel lotto catastale e/o nell'unità edilizia – parti strutturalmente fatiscenti o tali da non poter applicare metodi conservativi;

2. Sono ammesse come parti di un progetto di restauro o di ristrutturazione o di ripristino dell'intera unità, secondo le modalità dei rispettivi articoli corrispondenti alla tipologia di appartenenza dell'unità edilizia.

3. Per nuove opere parziali si intendono anche tutti gli interventi tesi a facilitare i collegamenti orizzontali e verticali che consentano di migliorare le condizioni abitative e di aumentare la volumetria esistente (dove è ammessa), quindi la superficie abitabile.

13.2 nuove opere totali.

1. Costituiscono nuove opere totali gli interventi:

- a) di ripristino totale e/o integrale (cfr. art. 15) nel rispetto delle indicazioni metodologico-operative contenute negli articoli successivi (art. 15, 15.1, 15.2);
- b) di ricostruzione di edifici demoliti per ricostituire la continuità edilizia ed urbanistica del tessuto urbano storico, nei casi previsti dagli elaborati progettuali (cfr. tav. 25) e nel rispetto delle indicazioni metodologiche-operative di cui sopra, nonché del Capo III del Titolo IV.

2. Le nuove opere totali sono soggette a concessione edilizia o permesso di costruire:

Art. 14

Restauro

1. Il restauro è costituito da un insieme sistematico di opere, rivolte a conservare l'organismo edilizio originario rispettando i suoi elementi formali, strutturali, le sue caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso con esso compatibili. Le opere di restauro possono prevedere interventi di ripristino filologico per consentire la ricostruzione delle parti mancanti. Ovvero, in assenza di documentazione adeguata, sono ammessi interventi di ripristino tipologico nel rispetto delle parti ancora superstiti.

2. Il restauro si applica in particolare nelle tipologie specialistiche, e in genere per gli edifici vincolati dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, in pratica per Villa Sant'Antonio, alla chiesa Parrocchiale, l'oratorio e l'ex monte granatico. Tale metodologia operativa, comunque, deve costituire la guida per tutti gli interventi all'interno dell'area storica. Guida (se si intende il restauro come restituzione di un manufatto il cui stato originario è stato alterato) per ripristinare quelle forme, colori e materie che non sono più state rispettate nella quasi totalità delle costruzioni realizzate nel centro storico di Villa Sant'Antonio (e non solo), dopo gli anni cinquanta del novecento. Restauro da intendere nelle sue varie articolazioni, che vanno dalla manutenzione ordinaria al ripristino.

3. Nell'ambito del restauro, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) il consolidamento e il risanamento delle strutture portanti, verticali e orizzontali, nonché di scale e coperture, a condizione che siano mantenute (o reintegrate) le caratteristiche figurative e dei materiali;

b) l'adeguamento tecnologico e igienico e la razionalizzazione dell'assetto distributivo dell'unità edilizia, a condizione che siano rispettate le caratteristiche architettoniche della costruzione.

4. L'intervento di restauro richiede una autorizzazione non onerosa.

Art. 15

Ripristino

1. L'intervento di ripristino è finalizzato alla ricostruzione di un edificio preesistente (demolito in tutto o in parte), o in condizioni statiche tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di intervento.

2. Il ripristino è da considerare parte integrante del restauro.

3. Si applica – nelle modalità «*filologico*» e/o «*tipologico*», come sotto indicato – anche quando il fabbricato, pur in condizioni statiche stabili, è stato manomesso ma ha conservato pressoché integra l'area di sedime.

15.1 *ripristino filologico.*

1. Il ripristino filologico riguarda fabbricati appartenenti alle tipologie degli edifici specialistici religiosi, civili e per i portali tradizionali quando esiste una documentazione formata dalle parti superstiti del manufatto medesimo e/o da rilievi grafici o fotografie, dell'assetto originario.

2. Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio da conservare è perduto solo in parte, o quando lo stato di conservazione rende preferibile la demolizione e ricostruzione testuale delle strutture, estesa alla maggior parte dell'unità edilizia.

3. Tale intervento si rende particolarmente necessario in occasione del restauro dei portali domestici ed altri manufatti architettonici, dei quali si conservino parti significative superstiti dei conci murari, il cui riutilizzo renda possibile un'attendibile reintegrazione dell'immagine architettonica preesistente.

4. Il principio della reintegrazione dell'immagine, deve fungere da guida per questa modalità d'intervento, fermo restando le differenziazioni di trattamento delle superfici

(murature faccia vista, elementi architettonici e/o decorativi) eventualmente aggiunte a completamento di quelle originarie.

15.2 ripristino tipologico.

1. Il ripristino tipologico riguarda gli edifici appartenenti alle tipologie «*casa a corte*» e le tipologie a «*palazzetto*». Il ripristino tipologico si applica anche nei vari casi in cui non esiste una documentazione dell'assetto originario, ma solo una conoscenza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche, derivanti dalle analisi eseguite nel P.P., nel rispetto dell'area di sedime risultante dalla cartografia storica, che dovranno essere adeguatamente rispettate.

2. E' da considerarsi ripristino tipologico il rifacimento della copertura, dei solai, delle strutture portanti, delle pareti verticali, degli infissi, dei particolari costruttivi e architettonici in modo conforme alla tipologia del fabbricato.

3. Tale intervento deve avvenire mediante un'organica progettazione di qualità che recuperi i modelli tipologici originari (cfr. abaco dei modelli tipologici, tav. 32), compresi i materiali, gli apparati costruttivi e decorativi, senza rinunciare ad un sobrio linguaggio architettonico contemporaneo, evitando di proporre inaccettabili falsi storici o un'edilizia falsamente vernacolare.

3. Gli interventi di ripristino filologico e/o tipologico non richiedono concessione onerosa.

Art. 16

Ristrutturazione edilizia

1. La ristrutturazione edilizia è costituita da un insieme sistematico di opere rivolto a trasformare parzialmente l'organismo edilizio, conservando i suoi elementi tipologici, formali e strutturali, assicurandone la funzionalità per le destinazioni d'uso originarie o per altre compatibili con l'organismo edilizio.

2. Rientrano in questo tipo di intervento:

- a) il ripristino/sostituzione di elementi costruttivi, come ad esempio volte, capriate lignee, solai in travi di legno, ecc.;

- b) l'eliminazione (o nuovi interventi) di impianti tecnici e la loro sostituzione con una nuova impiantistica, da localizzare in ambiti che oltre a non alterare con corpi anomali la volumetria complessiva dell'edificio, non distruggano i solai e non alterino la tipologia edilizia.
- c) il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali dei servizi oltre che della distribuzione interna. Anche in questo caso l'intervento corretto di ristrutturazione deve conformarsi a un progetto di restauro/ripristino, pur trasformando parzialmente l'organismo edilizio;
- d) la ricostruzione, secondo i principi del ripristino tipologico di cui al precedente art. 15.2., di una parte del volume originario, distrutta a suo tempo o da demolire per ricostruirla più durevolmente.

3. Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a concessione edilizia.

Art. 17

Ristrutturazione/riqualificazione con vincoli morfologici.

1. Tale tipo di intervento si applica nella sostituzione di una parte o dell'intero fabbricato con tipologia non storica, per i quali non è giustificabile l'obbligo della conservazione, anche parziale. Edifici nuovi, realizzati dopo il 1954, in parziale o totale contrasto con il tessuto edilizio del centro storico, possono essere demoliti, parzialmente o totalmente, per avviare un programma di riqualificazione per renderli organici al contesto in cui si inseriscono, riguardante in particolare la sagoma e le facciate, secondo i criteri di ripristino tipologico (Art. 15.2), ovvero, ricostruendo la morfologia delle case con tipologia storica sul sedime preesistente e/o nell'ingombro indicato nella planimetria delle modalità d'intervento (cfr. tav. 25).

2. Con questi interventi di riqualificazione si intende adeguare la morfologia delle costruzioni realizzate dopo il 1954, alle unità edilizie con tipologia storica.

3. La superficie utile, l'altezza e il volume non potranno superare quella dell'edificio preesistente.

4. Quando l'intervento riguarda la rimozione di un manto di copertura in lastre di eternit, le stesse dovranno essere rimosse e smaltite nel rispetto delle leggi vigenti in

materia. Il nuovo tetto dovrà essere realizzato con orditura portante in legno (anche lamellare) e manto di copertura in coppi tipo sardo. E' prescritto l'adeguamento della forma e della pendenza del tetto ai tipi dell'edilizia storica, a tal fine la quota della linea di gronda dovrà essere uguale o inferiore alla quota della linea di gronda preesistente.

5. Nei casi di edifici privi di alcuna valenza architettonica (fabbricati classificati nella tav. 15, in contrasto con il patrimonio edilizio storico), è consentita la demolizione senza la ricostruzione per ripristinare la situazione del lotto o dell'unità edilizia. La soluzione è indicata per quegli edifici di nuova costruzione che ostruiscono e/o intasano il lotto originario, impedendo la visuale dell'antico fabbricato.

6. Gli interventi di ristrutturazione/riqualificazione sono soggetti a concessione edilizia.

Cap. IV
DESTINAZIONI D'USO

Art. 18
Generalità

1. Gli usi compatibili con la struttura urbana e le tipologie edilizie sono prevalentemente:

- a) *residenziali;*
- b) *culturali e sociali;*
- c) *commerciali;*
- d) *amministrative;*
- e) *ricettive e di ristoro (turismo rurale, ecc.);*
- f) *di servizio e terziarie in genere;*
- g) *artigianali.*

2. Le attrezzature civili e religiose esistenti sono confermate.

3. L'uso residenziale è ammesso per tutti i tipi edilizi non specialisti ed in particolare per la case a corte, a palazzetto e villini storici (canonica).

4. Le attività commerciali e artigianali, ammesse in combinazione con la residenza non debbono essere nocive, inquinanti, rumorose. Tali requisiti devono essere verificati secondo le modalità di legge.

Cap. V
TIPOLOGIE EDILIZIE

Art. 19
Generalità

1. Le unità edilizie sono caratterizzate dalla corrispondenza a una tipologia, cioè a un sistema organizzativo e spaziale con caratteri di modularità e/o costanza costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti.

2. Lo studio dei documenti insieme alla ricognizione diretta hanno evidenziato costanti tipologiche (elementi spaziali, costruttivi e distributivi caratterizzanti un tipo edilizio) e varianti sistematiche (modi di accrescimento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche, tali da definire un'evoluzione coerente rispetto al tipo edilizio) che nel loro insieme hanno permesso di identificare le seguenti categorie:

- a) *edifici specialistici religiosi;*
- b) *edifici specialistici civili;*
- c) *edifici a corte;*
- d) *villino storico (canonica);*
- e) *edifici a palazzetto (realizzati fino agli anni cinquanta del novecento).*

3. Il piano particolareggiato tende a ricostituire l'originaria conformazione tipologica. Questo è possibile sia con il principio del ripristino tipologico, nei lotti diventati liberi a seguito di crolli o demolizioni, che in tutti gli interventi tesi a trasformare buona parte dell'edilizia costruita dopo il 1954.

Art. 20
Edifici specialistici religiosi

1. Gli edifici specialistici religiosi sono le costruzioni destinate a funzioni religiose che rivestono interesse collettivo. Comprendono la Chiesa parrocchiale e l'Oratorio di S. Antonio Abate.

20.1. *Interventi ammessi: restauro e ripristino filologico.*

1. Il restauro, da condurre con criteri scientifici appropriati, comprenderà:

- a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario;
- b) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: sagrati, piazzali;
- c) la manutenzione degli elementi architettonici, col ripristino delle parti alterate o mancanti;
- d) la manutenzione o il ripristino dei fronti esterni;
- e) la manutenzione o il ripristino degli ambienti interni;
- f) la manutenzione o il ripristino della copertura.

2. Quando alcune parti sono state restaurate e/o ristrutturate in maniera discordante dall'organismo complessivo, il restauro comprenderà la loro ricostruzione con le modalità del ripristino parziale filologico (art. 15.1), fermo restando l'esistenza di un'adeguata documentazione dell'assetto precedente. Se questa documentazione manca, il restauro comprenderà la loro ricostruzione con le modalità del ripristino parziale tipologico (art. 15.2).

3. Le destinazioni d'uso sono quelle originarie.

Art. 21

Edifici specialistici civili

1. Gli edifici specialistici civili sono gli edifici destinati a funzioni specializzate non religiose, di interesse collettivo. Comprendono l'ex monte granatico (adibito a spazio espositivo) e il salone parrocchiale.

21.1. Interventi ammessi: restauro e ripristino filologico.

1. Il restauro, da condurre con criteri scientifici appropriati, comprenderà:

- a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario;
- b) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: piazzali;
- c) la manutenzione degli elementi architettonici, col ripristino delle parti alterate o mancanti;

- d) la manutenzione o il ripristino dei fronti esterni;
- e) la manutenzione o il ripristino degli ambienti interni;
- 1. Le destinazioni d'uso sono quelle originarie (salone) o in subordine quelle relative ad altri servizi o attività sociali, culturali, espositive, ecc..

Art. 22

Case a corte

1. Questa tipologia, di cui sono presenti numerose varianti, sia come dimensione che importanza architettonica, è la tipologia prevalente nel centro storico, nonché la più antica, realizzata già dall'atto di fondazione del villaggio di *S. Antonio de Funtana Coberta* (cfr. relazione storica e relazione illustrativa). Si caratterizza per un corpo di fabbrica principale (ad uso residenziale) posto di norma al centro del lotto, che generalmente occupa in tutta la sua larghezza, con una corte antistante ed un cortile retrostante e, in alcuni casi, con sola corte antistante. Diverse di queste tipologie presentano uno o più locali accessori, disposti lungo il perimetro della corte. L'accesso alla corte di un grande o medio proprietario era caratterizzato da un portale monumentale coperto, generalmente archivoltato o architravato, chiuso da un grande portone in legno, o da un infisso più semplice, detto "gecca a costallas".

22.1. *Interventi ammessi: restauro e ripristino tipologico.*

1. Il restauro o il ripristino dovrà essere condotto con i criteri già esposti negli articoli precedenti e comporta:

- a) la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano la struttura dell'edificio, i collegamenti verticali e orizzontali (scale, loggiati), i muri portanti esterni ed interni, i solai, le coperture, gli spazi scoperti (corti, giardini), gli elementi strutturali (pilastrini, muri perimetrali);
- b) la conservazione o il ripristino dei fronti esterni e interni;
- c) il consolidamento (con sostituzione delle parti non recuperabili) senza modificare la posizione di murature portanti interne ed esterne e le scale. Ripristino del manto di copertura originale, inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel

rispetto delle strutture e dei materiali esistenti. Per quanto riguarda la modifica della quota di solai e coperture si farà riferimento al successivo art. 28.

d) il restauro potrà comprendere la ricostruzione delle parti già ristrutturata in maniera discordante dall'organismo complessivo e dei corpi di fabbrica accessori, per ottenere un uso più soddisfacente delle parti integre.

2. E' ammesso sempre il ripristino tipologico delle parti mancanti, per consentire un maggiore utilizzo dell'edificio.

3. La destinazione d'uso ottimale è quella originaria (abitazione unifamiliare di grandi e piccole dimensioni), cioè quella residenziale

22.2. Corte

1. E' parte integrante della tipologia. Il suo mantenimento, restauro e/o ripristino deve essere programmato e progettato negli elaborati grafici predisposti per il recupero delle superfici esterne.

2. Le tettoie esistenti di epoca recente con coperture improprie, quanto inquinanti, debbono essere rimosse ed eventualmente sostituite con altre che non occupino più spazio dei manufatti preesistenti, con un aumento del 5% e debbono avere almeno due lati aperti. La struttura deve essere in materiale ligneo. La copertura dovrà essere in incannucciato o legno e coppi tipo sardo.

3. Non è ammessa la presenza di corpi estranei ma solo il rifacimento, nella modalità del ripristino tipologico, di eventuali corpi di carattere storico-tradizionale demoliti e documentabili.

4. Non è consentito la distruzione dei tradizionali pozzi con i rispettivi parapetti in pietra, che sono da salvaguardare e restaurare o ripristinare in quanto parte integrante delle corti.

22.3. Muri storici o caratteristici

1. Nell'ambito dei fabbricati censiti come tipologie a corte, sono stati individuati i muri perimetrali e i portali di accesso alle corti stesse, non sostituiti negli ultimi cinquanta anni.

2. I muri perimetrali sono realizzati tutti con pietra locale, lasciata a faccia vista, a volte con finitura superiore, “copertina”, in pietra lavorata con sezione trasversale a capanna con soprastante fila longitudinale di coppi.

3. *Gli interventi ammessi sono il restauro e/o il ripristino tipologico.*

22.4. Portali e portoni di accesso alle corti

1. I portali d’accesso alle proprietà costituiscono elementi di arredo urbano di pregio ambientale. Non è consentita la loro demolizione.

2. I portali di accesso alle corti censiti sono di due tipi, archivoltato (prevalente) e architravato, caratterizzati da un portone in legno o da assi distanziati detto “gecca a costallas”. Per entrambi è prescritto l’obbligo del restauro e/o del ripristino tipologico (art. 15.2). I portoni non più recuperabili devono essere ricostruiti con la stessa forma, disegno e con lo stesso tipo di legno, se fatiscente o tarlato.

3. E’ prescritta la conservazione e il ripristino di tutti i serramenti originari. Nel caso di portali privi di portone e/o attualmente sostituiti da cancelli o altri infissi difformi dalla tradizione, è fatto obbligo la realizzazione di infissi lignei secondo i modelli originari o, quando non documentato, secondo tipologie, forme e disegni della tradizione storica locale.

Art. 23

Palazzetto

1. Questa tipologia è formata da un corpo di fabbrica a due piani, con affaccio sulla pubblica via o sulla corte. Rappresenta l’evoluzione abitativa dei piccoli centri ad economia agro-pastorale, con il passaggio dalla casa a corte al modello a palazzetto di chiaro influsso cittadino. Datano dagli anni trenta ai primi anni sessanta del novecento. Negli esempi più significativi, l’elemento di maggior interesse compositivo è la facciata, soprattutto quando prospetta su uno spazio pubblico, essendo caratterizzata da un asse di simmetria corrispondente al portone di accesso e di tutti gli elementi che la compongono quali: cornici alle finestre, fascia marcapiano, cornicione di coronamento, finitura con intonaco e tinteggiatura finale.

23.1. Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia e ripristino tipologico.

1. Gli interventi si articolano nella:

- a) conservazione mediante interventi di consolidamento, restauro e ripristino tipologico della facciata. Gli intonaci, da realizzarsi esclusivamente del tipo e con i materiali descritti all'art. 10, potranno essere ripristinati solo sulle facciate principali che ne erano provviste e di cui deve essere prodotta prova documentale. In tutti gli altri casi i prospetti dovranno essere lasciati in pietra a faccia vista, con i giunti allisciati o stilati con malta di calce idrata;
- b) gli infissi dovranno essere esclusivamente in legno, dotati di scurini sempre dello stesso materiale. Sono vietati tutti gli altri sistemi di oscuramento anche se in legno, quali: avvolgibili, persiane, portelloni;
- c) la ristrutturazione potrà comprendere la ricostruzione delle parti ristrutturate in maniera discordante dall'organismo originario, come il tetto, da ripristinare con copertura a doppia falda e manto di copertura in tegole coppi tipo sardo. Quando è documentato che l'originaria copertura era a terrazzo, completo di parapetti, lo stesso deve essere ripristinato e integrato con gli opportuni spessori di isolamento termico, strato di pendenza e di tenuta agli agenti atmosferici. In quest'ultimo caso è consentita anche la copertura a tetto con le caratteristiche di cui sopra e purché contenuto entro l'altezza interna del parapetto.

2. La destinazione d'uso ammessa è la residenza o altra compatibile.

Art. 24

Edifici nuovi

- 1. Edifici di recente costruzione successivi al 1954.
- 2. Il P.P. individua all'interno del perimetro del centro storico, tutti gli edifici o parti di essi, realizzati dopo il 1954. Sono stati divisi in due categorie (cfr. tav. 15).
 - a) ***Edifici nuovi con nullo valore ambientale***, sono quelle costruzioni che per volumetria e aspetti morfologici, possono ritenersi in parziale contrasto con i fabbricati storici individuati.
 - b) ***Edifici in contrasto con il patrimonio edilizio storico***, sono quelle costruzioni che per volumetria, aspetti morfologici e materiali, possono ritenersi in forte contrasto con i fabbricati storici individuati.

24.1. Interventi ammessi:

1. Le modalità di intervento sugli edifici nuovi – per un loro reinserimento nel contesto storico – fanno esplicito riferimento alle categorie di intervento indicate come ristrutturazione/riqualificazione con vincoli morfologici e ripristino tipologico.

2. Gli edifici nuovi, sia in parziale contrasto che in forte contrasto, possono essere demoliti e ricostruiti, solo se l'intervento risulti analogo a quelli di un ripristino morfologico e tipologico, assumendo come modello tipologico la casa a corte, che abbia sistemi costruttivi tradizionali, e sia inserita negli ingombri indicati nelle tavole di progetto o nei sedimi storici preesistenti (catasti storici);

- a) coperture con strutture lignee (anche del tipo lamellare) e manto in coppi di cotto;
- b) infissi esterni esclusivamente in legno, sistema di oscuramento con scurini in legno;
- c) strutture murarie se in pietrame, lasciate a faccia vista, se in blocchi, intonacate con intonaci in calce, grassello di calce, sabbia fine e aggrappante.

3. Negli edifici così ristrutturati e/o ripristinati, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con il centro storico. Attività residenziali, ricettive, commerciali e artigianali.

Titolo III
SPAZI LIBERI PUBBLICI E PRIVATI

Cap. I
SPAZI LIBERI E ARREDO URBANO

Art. 25

Verde pubblico – verde privato

1. L'area del centro storico presenta pochi spazi adibiti a verde pubblico: le due piccole aree laterali alla scalinata davanti al sagrato della chiesa, prive di alberi e arbusti; una piccola area in via Argiolas, dove è presente un esemplare di *Olea europaea* (olivo), due esemplari di recente impianto di *Ceratonia siliqua* (carrubo), oltre ad un esemplare di *Phoenix canariensis* (palma). All'incrocio della via Argiolas con via F. Cau è presente un esemplare di *Fraxinus excelsior* (frassino).

2. Il verde privato nell'area del centro storico, oltre ai consueti alberi da frutto quali: agrumi, fico, nespolo, susine ecc. si limita a pochi esemplari delle seguenti specie: alloro, palma, olmo, ecc..

25.1. *Impiego di specie vegetali*

1. Verde privato

2. Negli interventi all'interno del centro storico si prescrive la presenza delle specie fruttifere citate, e per il rispetto del contesto storico-paesaggistico, l'uso esclusivo di piante autoctone. Si prescrivono le stesse specie indicate per il verde pubblico.

3. Verde pubblico

4. Le piante autoctone da piantumare, quando lo spazio lo consente, sono quelle tipiche della macchia mediterranea.

Art. 26

Arredo urbano

1. Gli elementi caratterizzanti l'arredo urbano nel centro storico sono limitati. Le pavimentazioni delle strade e degli slarghi nei decenni scorsi sono state tutte asfaltate,

cancellando ciò che preesisteva: alcuni tratti di strada realizzati in acciottolato e l'elemento forse più particolare, le pavimentazioni stradali di roccia affiorante che interessavano tutta la via e i vicoli S. Antonio Abate, parti della via Parrocchia, di via Centro e vico I Centro. A seguito della realizzazione dei sottoservizi, sulla roccia furono effettuati tagli e scavi che ne compromisero l'aspetto, per cui si procedette ad asfaltare le strade. L'Amministrazione comunale, da alcuni anni, ha già intrapreso un programma di riqualificazione delle strade e spazi pubblici (cfr. tav. 16), in parte già realizzato, in parte in fase di realizzazione, con cui, oltre al rifacimento ed interrimento dei servizi a rete, si sta procedendo alla rimozione delle pavimentazioni in bitume. In futuro tali interventi dovranno riguardare anche tutte le strade che delimitano l'attuale centro storico.

2. Oltre alle pavimentazioni, l'Amministrazione comunale individua e redige programmi economico-attuativi per ridisegnare i seguenti tipi di arredo nel centro storico:

- a) illuminazione pubblica;
- b) toponomastica;
- c) verde pubblico;
- d) cartellonistica.

Art. 27

Piano del colore

1. Per gli edifici specialisti, religiosi e civili, poiché la categoria d'intervento è quella del restauro e del ripristino, il colore è determinato dalle analisi e dai rilievi necessari per redigere il progetto esecutivo. Il colore esistente o quello che si ricava dalle analisi stratigrafiche deve essere ripristinato, ovvero integrato con colore identico.

2. Per gli edifici con tipologia a corte, sottoposti tutti alla categoria del restauro e del ripristino, il colore è determinato dalle analisi e dai rilievi necessari per redigere il progetto. Il colore esistente o quello che si ricava dalle analisi stratigrafiche deve essere ripristinato, ovvero integrato con colore identico. In questa tipologia di edificio, le superfici esterne a contatto con l'aria, normalmente sono lasciate a pietra faccia vista, solo il loggiato e la parete fronte strada del portale di accesso, risultano intonacati e tinteggiati di bianco o con colori tenui, sempre a base di latte di calce. In caso di ripristino della tinteggiatura si prescrive l'uso del materiale di cui sopra o altro simile.

3. Per gli edifici con tipologia a palazzetto, sottoposti alla categoria del restauro e del ripristino tipologico, nonché della ristrutturazione, il colore è determinato dalle analisi e dai rilievi necessari per redigere il progetto. Il colore storico esistente o quello che si ricava dalle analisi stratigrafiche deve essere ripristinato, ovvero integrato con colore identico. In questa tipologia di edificio, le superfici esterne a contatto con l'aria, normalmente sono lasciate a pietra faccia vista, solo la facciata principale, nei casi più significativi, risulta intonacata e tinteggiata con colori a base di latte di calce. In caso di ripristino della tinteggiatura si prescrive l'uso del materiale di cui sopra o altro simile (cfr. Art. 35).

4. Per tutti gli altri edifici realizzati dopo il 1954 i colori esterni prescritti, in caso di rifacimento degli intonaci, sono i colori della pietra locale, ottenuti con il grassello o latte di calce e pigmenti (o simili). Colori da usare anche nel caso in cui si realizzi una ristrutturazione (o una nuova costruzione), secondo la normativa di questo P.P. tesa a inserire il fabbricato realizzato dopo il 1954 nel contesto del centro storico.

5. La scelta della tonalità cromatica dovrà essere concordata per ogni specifico intervento con l'Amministrazione comunale, anche mediante campionatura sulla superficie da trattare.

6. Gli infissi di qualsiasi tipo: finestre, porte, scurini, da realizzare rigorosamente in legno, dovranno risultare del colore di risulta dalle ricerche in fase di progetto di restauro o in legno naturale.

Titolo IV
NORME TECNICHE ESECUTIVE

Cap. I

NORME TECNICHE GENERALI PER I FABBRICATI E GLI SPAZI APERTI

Art. 28

Altezza dei vani

1. Per le tipologie a corte soggette a restauro o a ristrutturazione o a ripristino tipologico, nonché per la tipologia a palazzetto, l'altezza dei vani è condizionata dall'assetto originale dell'edificio, anche se ciò comporta quote inferiori ai minimi previsti da altri regolamenti.

2. Al fine di aumentare la vivibilità dell'alloggio, nelle tipologie prima elencate, è ammessa la traslazione verso l'alto dell'ultimo solaio fino a un massimo di cm 30. Questo aumento comporta l'obbligo di restaurare o ripristinare l'originale struttura lignea della copertura e la messa in opera di tetti, secondo le tecniche tradizionali. In caso di cornici o altro elemento decorativo esistente, l'eventuale alzata della linea di gronda dovrà avvenire senza alterare l'elemento decorativo stesso.

Art. 29

Superfici minime degli alloggi

1. Nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio all'interno del centro storico, potranno essere realizzati monocali a destinazione abitativa compatibilmente con i caratteri originari del tipo edilizio e con i requisiti minimi igienico-sanitari.

Art. 30

Uso residenziale

1. L'uso residenziale è consentito alle seguenti condizioni:

- a) presenza di finestratura sui fronti prospicienti gli spazi aperti pubblici o sugli spazi aperti privati interni al lotto.

- b.1) per tutte le tipologie edilizie storiche soggette a restauro, ristrutturazione o ripristino è consentito il rifacimento della finestratura originaria. Sono ammesse nuove aperture in caso di “opere ex novo parziali o totali”, oppure nei locali privi di luce e aerazione diretta, nelle tipologie soggette alla ristrutturazione o al ripristino tipologico, ove si possono realizzare nuovi vani finestrati sui fronti interni, senza alterare l’unitarietà dei prospetti.
- b.2) Tale intervento può essere realizzato nei prospetti fronte strada esclusivamente nei locali abitabili quando è dimostrata l’impossibilità di soddisfare le esigenze aeroilluminanti nei fronti interni, o per l’assenza di prospetti con affaccio diretto sulla corte, e comunque, nel rispetto di quanto disposto dall’articolo 34.7.
Negli edifici con tipologie storiche soggette ad intervento di restauro, quando la superficie finestrata di un vano non raggiunge $\frac{1}{8}$ della superficie in pianta, il ricambio d’aria potrà essere favorito da una prolungata apertura degli infissi e/o integrato con un sistema di ventilazione forzata, opportunamente dimensionato;
- c) altezza media dei vani abitabili di progetto m. 2,40. Nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l’uso abitabile del vano in questione;
- d) altezza media dei vani di servizio, purché provvisti di aerazione diretta o forzata m. 2,20;
- e) non è ammessa la presenza di prese di luce complanari (lucernari) ad esclusione di locali interclusi che non abbiano pareti confinanti con l’esterno, tali prese di luce (anche apribili) devono essere piane, disposte con i lati paralleli e ortogonali alle file dei canali e non sporgere dalla linea di falda su cui sono posizionate. La superficie complessiva dei lucernari non deve essere superiore ad $\frac{1}{8}$ di quella della superficie del piano orizzontale illuminato;
- f) è ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale.

Art. 31

Disciplina degli spazi aperti

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

- a) spazi privati pavimentati. Per essi è prescritta la conservazione dal punto di vista funzionale e dimensionale, con vincolo di recupero delle eventuali porzioni occupate da costruzioni accessorie di tipo superfetativo. E' inoltre prescritto il mantenimento e il ripristino della pavimentazione originaria, laddove essa sia realizzata con materiali e tecniche tradizionali: acciottolato e roccia affiorante. Le nuove pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con materiali litoidi con l'uso delle tecniche tradizionali;
- b) nel caso di disabili, riconosciuti ufficialmente, è consentito adeguare la pavimentazione esterna, mediante specifici percorsi, realizzabili con lastre litoidi antisdrucchiolo, per consentire l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- c) spazi privati ad orto o giardino. Individuano gli spazi non pavimentati interni al lotto di pertinenza dell'edificio. Per essi è costituito vincolo di mantenimento ad orto o giardino, con obbligo di recupero a tale destinazione delle eventuali porzioni occupate da costruzioni accessorie di tipo superfetativo.

Art. 32

Crollo durante gli interventi di recupero

1. Per gli edifici per i quali il piano prevede interventi di restauro o ristrutturazione edilizia, qualora si verifichi il crollo parziale o totale dell'edificio, anche nel corso dell'intervento, l'unità edilizia sarà ripristinata nel rispetto delle previsioni di piano, facendo uso delle tecnologie e dei materiali originari, questi ultimi quando recuperabili.

Cap. II

NORME TECNICHE PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI IN MURATURA

Art. 33

Generalità

1. Gli edifici in muratura costituiscono la parte più importante delle strutture edilizie che compongono il centro storico. La loro tutela, intesa come conservazione dei caratteri costruttivi e dell'organicità tra questi e gli elementi di finitura, è uno dei principali obiettivi della conservazione del Centro Storico.

2. L'edilizia che va dalla nascita del centro abitato – ai primi del Settecento – fino a tutta la prima metà del secolo scorso, conserva i caratteri, principi costruttivi, i materiali utilizzati e gli elementi di finitura, che rimangono sostanzialmente invariati, con l'originaria tipologia a corte e, in parte, con quella a palazzetto, subentrata alla prima, a partire dagli anni trenta del Novecento.

Art. 34

Sistema strutturale

1. Negli edifici con struttura portante in muratura devono essere osservate le prescrizioni di cui al D.M.LL.PP. n. 103 del 20.11.1987 “*Norme tecniche per la progettazione e collaudo degli edifici in muratura e loro consolidamento*”.

2. Gli interventi di manutenzione, restauro, ripristino, nonché di consolidamento o sostituzione parziale delle strutture (verticali, orizzontali, scale, coperture, strutture di fondazione) dovranno tener conto del comportamento globale dell'organismo e del rapporto con le strutture degli edifici circostanti. Ciò al fine di raggiungere l'obiettivo, garantendo il coerente comportamento scatolare dell'edificio con l'uso di materiali e tecniche che consentano di preservarne i caratteri costruttivi ed architettonici, secondo i principi della massima reversibilità, assicurando allo stesso tempo la conservazione delle prestazioni termoigrometriche e il benessere degli spazi interni.

34.1. fondazioni

1. Le fondazioni sono sempre realizzate in pietrame, poggianti direttamente sulla roccia. Il loro consolidamento dovrà essere eseguito, per quanto possibile, nel rispetto delle tecniche originarie, integrata con criteri, materie e tecniche moderne, desunte dalle metodologie operative applicate nel campo del recupero edilizio. Nel caso di ampliamenti previsti dal P.P. è sempre consentito l'uso di materiali e tecniche moderne (cemento armato, ecc.).

34.2. strutture verticali

1. L'organismo edilizio storico è costituito da una scatola muraria continua dove le murature verticali sono composte da elementi in pietra locale, di pezzatura varia, con i cantonali squadrate agli angoli, murati con malta di fango. Con lo stesso tipo di pietra venivano realizzati anche stipiti e architravi di porte e finestre, nonché gli archi interni, i pilastri e archi del loggiato. In questo caso, la pietra, era spesso lavorata finemente, quando doveva restare faccia a vista, al più tinteggiata con latte di calce, a volte colorata.

2. Nei casi di sostituzione di singoli conci (anche se facenti parte di archi) a causa del degrado fisico di quegli antichi, la nuova pietra, ancorché di qualità uguale a quella da sostituire, dovrà avere un trattamento della superficie che sarà più levigato se quelle antiche avevano un trattamento scabroso e più scabroso se quelle antiche avevano un trattamento levigato. In particolare, quando deve sostituirsi uno o più conci di un arco, è obbligatorio eseguire fotografie e rilievo dettagliato prima dell'operazione, al fine di rimettere in opera lo stesso numero di pezzi con la stessa collocazione e forma. In caso di crollo si dovrà intervenire con un'operazione di anastilosi (ricostruzione com'era e dov'era).

3. Gli interventi dovranno tendere a mantenere la continuità strutturale e materiale, evitando l'inserimento di elementi estranei. E' consentito sostituire la malta di fango con malta di calce idrata e/o idraulica. Sulle murature da lasciare a faccia vista la malta idraulica non dev'essere visibile.

3. Sono vietati i seguenti interventi:

- a) la sostituzione di muratura in pietra, con strutture portanti continue o puntiformi in cemento armato o con qualsiasi altro materiale;
- b) l'eliminazione diffusa dei muri portanti per realizzare grandi superfici libere.

34.3. strutture orizzontali

1. Nella casa a corte, gli orizzontamenti, quando presenti, sono esclusivamente leggeri. I solai sono composti da una orditura semplice unidirezionale in travi di legno, lavorati sommariamente negli esempi più antichi, in seguito squadrate. Sopra le travi veniva inchiodato un tavolato in legno o un'incannucciato. In quest'ultimo caso veniva steso uno strato di malta realizzata con terra di fiume e paglia vagliata, con funzione di antiritiro.

2. Nella tipologia a palazzetto, gli orizzontamenti risultano essere sempre presenti, in quanto l'edificio è a due piani. I solai venivano realizzati prima come sopra, in seguito e soprattutto nel secondo dopoguerra del secolo scorso, sono stati sostituiti, progressivamente, con i solai in laterocemento.

3. I solai in legno dovranno essere sempre conservati. Quando lo stato di conservazione non lo consente, in quanto il legno è fatiscente o tarlato, è prescritto il ripristino con lo stesso tipo di materiale, anche lamellare.

33.4. collegamenti verticali

1. I collegamenti verticali quando presenti, erano composti nei casi più diffusi da una semplice scala in legno (assai ripida), non in vano proprio, realizzata con due tavole inclinate, poste di coltello, fissate al pavimento e superiormente al solaio, su cui venivano posizionati i gradini.

2. Nelle case a corte di proprietari facoltosi, la scala, spesso era realizzata con un arco rampante eseguito con pietra locale lavorata, su cui poi veniva posizionata la rampa composta da gradini in pietra, in alcuni casi finemente lavorati. Un esempio di questa tipologia di scala, che ha la particolarità di avere l'arco rampante realizzato in mattoni crudi, *ladiri*, si conserva nell'unità edilizia A2.

3. Su quest'ultima tipologia di scala si dovrà intervenire esclusivamente con il restauro filologico e/o tipologico.

4. Le scale in legno potranno essere rifatte mantenendo il posizionamento originario nei seguenti casi:

- a) quando la pendenza media delle rampe è superiore al 75%;

- b) quando la distanza, misurata lungo la verticale congiungente il piano di calpestio e l'intradosso del solaio superiore, sia inferiore a m. 2;
- c) quando lo stato di conservazione non lo consente in quanto il legno è tarlato o in rovina;
- d) la realizzazione delle nuove scale potrà avvenire con la riproposizione dei modelli e materiali preesistenti, oppure con criteri progettuali attuali, prevedendo l'uso integrato di strutture in ferro e gradini in legno. E' escluso l'uso delle strutture in cemento armato.

34.5. coperture

1. Tutte le coperture dell'edilizia storica delle diverse tipologie specialistiche e seriali sono realizzate a falde inclinate, generalmente a doppio spiovente per il corpo principale, a falda unica per i locali accessori. La struttura primaria è composta da travi in legno parallele alla pendenza (negli ambienti più ampi erano presenti anche rudimentali capriate in legno), da un'orditura secondaria minuta in legno, a cui veniva fissato, tramite legatura, l'incannucciato o il tavolato che sorreggeva il manto di coppi.

2. Unica eccezione al tipo di copertura suddetta, è la copertura a padiglione della casa parrocchiale che si distingue anche per l'uso delle tegole marsigliesi, entrambi da salvaguardare.

3. Nei ripristini delle coperture è consentito sostituire l'incannucciato con il tavolato in legno ed aggiungere uno strato coibente di adeguato spessore, nonché lo strato impermeabilizzante su cui verrà posato il manto di copertura, da realizzarsi esclusivamente con coppi in cotto di tipo sardo, possibilmente riutilizzando i coppi preesistenti nella parte superiore).

Gli aggetti esistenti realizzati con l'uso di tegole sporgenti "*a nido d'ape*", a protezione dei muri dei prospetti principali e/o laterali, quando esistenti, sono da salvaguardare o da ripristinare in occasione del rifacimento delle coperture.

4. Nel caso di coperture recenti in laterocemento, realizzati su edifici storici in muratura, è sempre consentito il ripristino del tetto originario con l'uso dei materiali e delle tecniche di cui ai punti precedenti.

5. Sono vietati i seguenti interventi:

- a) modificare le quote d'imposta e le pendenze della copertura, salvo i casi previsti nella presente normativa (cfr. art. 28);
- b) la modifica dei materiali e degli aggetti di gronda;
- c) l'uso di canali di gronda e pluviali diversi dal rame;
- d) l'uso di comignoli prefabbricati di qualsiasi tipo.

34.6. demolizioni

1. Le demolizioni, quando consentite, si realizzano secondo le disposizioni dell'art. 12.

34.7. nuove aperture

1. E' consentito ripristinare aperture antiche tamponate, ove venga dimostrato la loro preesistenza con documentazione storica o con saggi eseguiti sulle murature stesse.

2. L'apertura di nuovi vani di porte e finestre sui muri maestri è consentita, ove prevista dalla tipologia edilizie su cui si interviene, solo come parte di un progetto di restauro, purché vengano rispettate le seguenti condizioni:

- a) le aperture devono essere delimitate ai lati, da zone di muratura di dimensioni pari ad almeno la larghezza del vano stesso;
- b) al di sopra dei vani di porte e finestre devono essere disposti architravi efficacemente ammortati nelle murature. Gli architravi prospettanti all'esterno e posizionati su una parete in pietrame faccia a vista, dovranno essere realizzati in elementi lapidei monolitici dello stesso tipo di materiale;
- c) nei locali da adibire ad abitazione (stanze da letto, soggiorno, studio, cucina e pranzo), privi di luce e aria diretta, è consentita l'apertura di nuove finestre nei casi previsti dal punto b.1) e b.2) dell'art 30. Le nuove aperture dovranno avere caratteristiche tipologiche simili per forma, materiali e dimensioni a quelle preesistenti nell'immobile di epoca storica. La superficie totale delle finestre dovrà essere uguale e non superiore ad 1/8 della superficie in pianta del vano interessato;
- d) negli ambienti destinati a servizi igienici (bagni, wc) o nei locali accessori esterni alle abitazioni (cantine, magazzini, depositi ecc.), privi di luce e aria diretta, è

consentita l'apertura di nuove finestre nei casi previsti dal punto b.1) dell'art 30. Le nuove aperture avranno caratteristiche tipologiche e dimensionali uguali a quelle preesistenti nell'immobile o nella tipologia di appartenenza.

- e) negli edifici a due piani (palazzetto) le aperture devono essere verticalmente allineate;

Art. 35

Facciate

35.1. manutenzione/ripristino di facciate in pietra faccia a vista

1. Le murature in pietra, realizzate secondo il sistema tradizionale locale, a qualsiasi tipologia edilizia appartengano, dovranno essere scrupolosamente conservate.

2. Nella tipologia a corte tutte le pareti esterne, a contatto con l'aria, dovranno essere lasciate faccia a vista, ad eccezione delle superfici storicamente intonacate (generalmente loggiato e parete fronte strada del portale). In caso di crollo di murature o di parti staticamente labili e fatiscenti, di cui si rende necessario la sostituzione, le stesse dovranno essere ripristinate con la stessa tecnica e materiali originari, integrati, ove si rendesse necessario, con materiali simili, per tipo, pezzatura e cromia. La malta di allettamento, potrà essere sia a base di fango che a base di calce idrata e/o idraulica, ogni altro tipo è escluso. Nei ripristini parziali con la tecnica dello "scuci e cuci" si procederà in modo analogo.

3. Sono vietati i seguenti interventi:

- a) decorticare le pareti del loggiato e di altre superfici storicamente intonacate, per mostrare i paramenti murari sottostanti;
- b) Intonacare murature storicamente faccia a vista;
- c) l'inserimento *ex novo* di incorniciature di porte e finestre, marcapiani e a coronamento delle facciate, di qualsiasi materiale;
- d) la pulitura delle superfici lapidee con mezzi e metodi troppo aggressivi come l'acqua ad alta pressione o sabbiature troppo spinte;

- e) l'allisciatura e stilatura dei giunti con malte idrauliche (cemento o calce idraulica tipo plastocem). E' consentito solo l'uso di malta a base di calce idrata o grassello di calce e sabbia, preferibilmente con il sistema dell'allisciatura più rispettoso della tradizione costruttiva locale;
- f) l'evidenziazione e alterazione delle dimensioni dei giunti, con la rimozione delle scaglie;
- g) il mantenimento in vista di eventuali elementi estranei, quali c.a. o altro, di cui si prescrive la rimozione;
- h) l'uso di placcature e/o rivestimento in lastre di pietra o altro materiale di qualsiasi tipo e dimensione, secondo mode importate, non rispettose del sistema costruttivo locale.

35.2. manutenzione/ripristino di facciate intonacate e tinteggiate

1. Come sopra specificato, le superfici esterne intonacate della casa a corte erano limitate: il loggiato e la parete sul fronte strada del portale di ingresso alla corte, quando presente.

2. Dalle indagini e verifiche svolte, negli esempi più antichi è risultato che gli intonaci erano realizzati con terra e paglia vagliata con funzione di antiritiro. Successivamente veniva tinteggiato con latte di calce. In esempi posteriori si ha testimonianza di intonaci il cui primo strato è in terra su cui, in seguito, veniva steso uno strato di finitura con malta di grassello di calce e sabbia, prima della tinteggiatura finale. In tempi più recenti risulta la presenza di intonaci realizzati totalmente con malta di calce idrata.

3. Nella tipologia a palazzetto, la superficie esterna intonacata, almeno negli esempi più significativi, era la sola facciata principale, spesso con affaccio sulla strada, mentre il resto della muratura era lasciata in pietra faccia a vista: Nel prospetto intonacato, lo stesso materiale veniva utilizzato per realizzare anche gli elementi decorativi: cornici alle finestre e porta d'ingresso; lesene laterali; marcapiano; cornicione superiore di coronamento, zoccolo di basamento.

4. L'intonaco usato era sempre eseguito con malta di grassello di calce e sabbia, con finitura frattazzata a grana non troppo fine.

5. In generale negli interventi di manutenzione e/o ripristino si dovrà procedere come segue:

- a) quando lo stato dell'intonaco lo consente, è preferibile la conservazione in sito senza rimozione, laddove si rendessero necessari interventi di ripristino e integrazione, essi dovranno essere realizzati con gli stessi materiali, tecniche, caratteristiche cromatiche e grana;
- b) nel rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature non è consentito rimuovere o impoverire l'apparato architettonico (lesene, cornici, cornicioni ecc.) esistenti, che dovranno essere conservati o reintegrati con tecniche adeguate.
- c) nella coloritura della facciata della tipologia a palazzetto, gli elementi dell'apparato decorativo in rilievo saranno trattati con una tonalità di colore diverso dal fondo.
- d) I corpi di fabbrica degli edifici costruiti in aderenza, devono essere differenziati nella tinteggiatura con la tonalità di colore, al fine di rendere evidenti le diverse unità edilizie.

6. Sono vietati i seguenti interventi:

- a) l'uso di rivestimenti plastici, di pitture a base di resine sintetiche quali idropitture o quarzo plastico;
- b) l'esecuzione di intonaci falso rustici (graffiati, spatolati, a buccia d'arancia, ecc.) o comunque non afferenti alla tradizione costruttiva locale;
- c) intonacare facciate di edifici in muratura sia con tipologia a corte che a palazzetto, quando queste, storicamente, erano lasciate in pietra a faccia vista.

35.3. infissi e serramenti esterni

1. I serramenti originari, in particolare i portoni dei portali antichi, le porte esterne e le finestre in legno di costruzioni tradizionali, devono essere conservate e mantenute, comprese le parti metalliche ed i meccanismi di chiusura. Ove non fosse possibile, in considerazione dell'avanzato stato di degrado, se ne raccomanda la sostituzione con elementi di materiale e forma analoghi a quelli preesistenti.

2. Sono vietati i seguenti interventi:

- a) sostituzione e realizzazione di serramenti o sistemi di oscuramento in alluminio di qualsiasi tipo e in materiali plastici;
- b) la sostituzione della doppia anta con anta unica;
- c) l'eliminazione delle traverse che scandiscono verticalmente il disegno delle ante;
- d) l'uso di vetri a specchio e riflettenti;
- e) la realizzazione di doppi serramenti a filo esterno di facciata;
- f) la realizzazione di sistemi di schermatura estranei alla tradizione e ai caratteri architettonici dei tipi edilizi (avvolgibili, veneziane, persiane, portelloni, ecc.)

35.4. Opere in ferro

1. Gli elementi metallici tradizionali realizzati in ferro forgiato o in fusione di ghisa assemblati in vario modo senza saldature, devono essere conservati.

2. Sono vietati i seguenti interventi:

- a) la sostituzione delle ringhiere e delle inferriate se non con elementi analoghi per forma e materiale a quelli storicamente preesistenti;
- b) l'uso di materiali plastici e in alluminio, anche elettrocolorato.

35.5. Interferenza degli impianti con le facciate degli edifici

1. La sostituzione, la riparazione o l'installazione delle reti dovrà essere eseguita nel rispetto dei caratteri storici dell'edificio, della composizione architettonica delle facciate e dei singoli elementi architettonici presenti, privilegiando quelle soluzioni tecniche che ne occultano la vista sulle fronti.

2. E' vietata l'installazione di caldaie murali, pompe di calore e antenne satellitari, sulle fronti che affacciano su strade o spazi pubblici, prevedendo inoltre soluzioni tecniche che ne occultano la vista.

Cap. III

NORME TECNICHE PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Art. 36

Generalità

1. Gli interventi di nuova costruzione si possono realizzare solo nei casi espressamente previsti dagli elaborati (cfr. tav. 25) e secondo le modalità appresso specificate, ispirate alle regole costruttive della tradizione locale, a cui si può sempre fare riferimento. Questi interventi si rendono necessari per riqualificare i vuoti urbani, saturando i vuoti creatisi negli ultimi decenni, a seguito di crolli e demolizioni di edifici con tipologia storica. La tipologia di riferimento per i nuovi interventi è la casa a corte. L'area di sedime del fabbricato in costruzione dovrà insistere su quella dell'edificio preesistente, desumibile dalle carte catastali storiche e dalla tavola 25. L'edificio sarà composto da due piani, piano terra con altezza pari a m. 2,70 e sottotetto abitabile con altezza media pari a m. 2,70. Non sono ammesse altezze maggiori. Il volume massimo realizzabile non deve superare l'indice fondiario medio del centro storico, che è pari mc/mq 1,94 e/o il volume dell'edificio preesistente, quando documentato.

2. La quota del pavimento interno all'abitazione, dovrà essere pari a cm 30, rispetto alla quota esistente del cortile antistante e/o retrostante. Sono consentiti dislivelli interni di adattamento al terreno circostante, per soddisfare i requisiti di cui sopra. Non è consentito la realizzazione di un piano interrato o seminterrato.

3. Le norme di cui al presente Capo, quando applicabili, sono valide anche per gli interventi su edifici "moderni" esistenti, post 54.

Art. 37

Sistema strutturale

1. In coerenza con il modello tipologico di riferimento, il sistema delle strutture verticali sarà in muratura, che potrà essere del seguente tipo:

- a) muratura in pietrame. Potrà essere realizzata esclusivamente secondo il sistema costruttivo locale, con pietre non squadrate e di pezzatura variabile, di forma irregolare, con l'uso di scaglie di inzeppamento e malta di calce idrata e/o idraulica;

b) muratura in blocchi di pietra squadrata, laterizio o calcestruzzo con malta di qualsiasi tipo. Questo sistema di muratura è consentita solo con la finitura ad intonaco. Tale finitura deve essere realizzata obbligatoriamente prima della posa degli infissi esterni.

2. Per le strutture orizzontali del solaio intermedio e inclinate della copertura è prescritto l'uso del legno, che potrà essere anche lamellare, per il resto si dovrà fare riferimento alle disposizioni dell'art. 33.5.

3. Le coperture saranno a falde inclinate, a una o due falde, a secondo dei corpi di fabbrica e delle tipologie previste negli abachi dei tipi edilizi di riferimento (cfr. tav. 25). La struttura sarà in travi di legno (anche lamellare) con tavolato superiore a incastro. Le falde avranno una pendenza compresa tra il 25% e il 35%.

Art. 38

Finiture esterne

1. Per gli interventi di nuova costruzione sono prescritte le seguenti opere di finitura:

- a) muratura in pietrame di cui al punto "1.a" del precedente art. 37. Il paramento murario sarà a faccia vista, con finitura dei giunti eseguiti esclusivamente, con l'uso di malta a base di calce idrata o grassello di calce e sabbia;
- b) muratura in blocchi. Come già specificato per questo tipo di muratura, è prescritto l'intonaco, realizzato con malta di calce idrata o grassello di calce e sabbia, con finitura frattazzata a grana media;
- c) gli elementi in pietra lavorata quali, architravi e stipiti di porte e finestre, purché formino cornici regolari e non slabbrate attorno alle aperture, possono essere lasciate a vista anche su muratura intonacata. E' fatto divieto di lasciare cantonali in pietra a vista su murature intonacate;
- d) il manto di copertura sarà in coppi di cotto, posto in opera secondo gli usi locali. Sulla linea di gronda può essere realizzata una sporgenza con l'uso di una fila di coppi. Sono vietate sporgenze superiori a quella realizzabile con un coppo in aggetto;
- e) i tetti delle costruzioni con pendenze verso il confine con altre proprietà devono essere dotati di "falso canale";
- f) l'uso di canali di gronda e pluviali esclusivamente in rame;

- g) le aperture consentite saranno di forma rettangolare e di ampiezza complessiva pari ad 1/8 della superficie in pianta del locale di riferimento. La superficie massima della singola apertura (tranne le porte di ingresso all'abitazione), non dovrà superare i mq 1,75. Le aperture del piano terra potranno essere dotate di grate in ferro;
- h) gli infissi esterni saranno esclusivamente in legno con sistema di schermatura a scurini;
- i) le soglie delle aperture verso l'esterno, così come i gradini esterni, devono essere realizzati in pietra locale o con l'uso di granito sardo grigio o marmi chiari (dal grigio chiaro all'ocra), non lucidati né levigati, ma con superficie in vista ruvida.
- j) Tutte le superfici intonacate dovranno essere tinteggiate con pitture a base di latte di calce e simili, con coloriture che riprendano i colori delle murature antiche locali.

Art. 39

Recinzioni

1. Le nuove recinzioni fronte strada, sia a chiusura di un lotto con nuova costruzione o no, avranno un'altezza minima di m. 1,00 misurata sul lato a quota superiore in caso di dislivello, e potranno essere realizzate con le seguenti caratteristiche:

- a) sul modello delle recinzioni tradizionali, in pietra faccia a vista, con lo stesso sistema costruttivo dei fabbricati. La finitura superiore sarà in pietra lavorata secondo gli usi locali;
- b) in blocchi di qualsiasi tipo. In tal caso dovranno essere obbligatoriamente intonacate su ambo i lati con materiali, finiture e colori di cui all'articolo precedente.

Cap. IV

NORMATIVA TECNICA PER LA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI A RETE

Art. 40

Norme tecniche esecutive per i servizi

1. Negli interventi di qualsiasi tipo (manutenzioni, riparazioni, sostituzioni, nuovi impianti ed allacci ecc.) interessanti i servizi a rete nel centro storico di Villa Sant'Antonio, dovranno essere rispettate le disposizioni particolari appresso elencate, in aggiunta alle norme vigenti per i singoli servizi. In caso di contrasto, prevalgono le disposizioni delle presenti norme tecniche di attuazione del P.P.

2. Tutti i servizi a rete nel centro storico dovranno essere realizzati con canalizzazioni internate; al raggiungimento di questo obiettivo deve uniformarsi qualsiasi intervento.

3. L'apertura di tracce di qualsiasi genere in muri antichi sia faccia a vista che intonacati è vietata. Per i soli lavori che prevedono il rifacimento dell'intonaco è consentito incassare in questo cavi, tubi, ecc. che non riducano le murature neppure per raccordi, diramazioni ecc. Le canalizzazioni orizzontali potranno interessare sottofondi di vespai, pavimenti, estradossi di volte, solo nel rispetto delle norme di sicurezza e delle caratteristiche architettoniche, decorative e di arredo degli edifici.

Titolo V
NORMATIVA GRAFICA E DOCUMENTAZIONE PER GLI INTERVENTI
EDILIZI

Art. 41

Elaborati richiesti per la presentazione dei differenti tipi di progetto

41.1 Elaborati richiesti per i progetti d'intervento edilizio soggetti a dichiarazione di inizio attività o ad autorizzazione edilizia.

1. Gli elaborati minimi richiesti per la presentazione di domande o comunicazioni per i relativi progetti d'intervento edilizio sono i seguenti:

- a) Piante dello stato attuale e di progetto, nella scala non inferiore a 1:100 con specificazione delle destinazioni d'uso previste ai vari piani, delle nuove sistemazioni interne, del trattamento delle superfici, della sistemazione degli spazi aperti.
- b) Prospetti e sezioni dello stato attuale e di progetto, nella scala non inferiore a 1:100 con indicazioni precise circa le opere di consolidamento, rifiniture murarie, intonaci, infissi, coperture.
- c) Particolari esecutivi, in scala adeguata, delle parti interessate dall'intervento con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento, ripristino, sostituzioni strutturali.
- d) Dati metrici relativi al progetto.
- e) Relazione illustrativa contenente la descrizione delle operazioni che si intendono eseguire per la manutenzione, il consolidamento, il ripristino strutturale, il ripristino tipologico, la sostituzione, l'adeguamento tecnologico ai sensi delle presenti norme.
- f) Stralcio planimetrico (tav. 25) e dei prospetti (tavv. 26/31) delle modalità d'intervento, in fotocopia, da allegare alla relazione;
- g) Estratto delle schede relativo all'unità edilizia interessata, in fotocopia, da allegare alla relazione;
- h) Documentazione fotografica dello stato di fatto mediante:

- I. viste d'insieme, elementi architettonici e decorativi, spazi aperti ed elementi di arredo, elementi strutturali.

Il punto di vista di ogni fotografia sarà riportato su un'apposita serie di piante (di scala ridotta rispetto a quelle del rilievo) mediante numerazione;

- i) Ogni altro elaborato aggiuntivo previsto dai regolamenti vigenti.
- j) Per interventi su edifici vincolati ai sensi del D. Leg.vo 22/01/2004, n. 42 è richiesto il preventivo parere della competente soprintendenza.

41.2 *Elaborati richiesti per progetti di interventi per cui è obbligatoria la concessione edilizia (non onerosa e onerosa).*

1. Gli elaborati minimi richiesti per la presentazione di domande per progetti diretti ad ottenere la concessione edilizia sono i seguenti:

- a) Planimetria, nella scala non inferiore a 1:200 con indicazione dell'immobile oggetto dell'intervento e del contorno urbano in un raggio di almeno 50 metri.
- b) Estratto catastale con esatta individuazione del lotto;
- c) Rilievo dello stato di fatto in scala non inferiore a 1:100 composto da:
 - I. rilievo quotato dei vari piani (coperture ed eventuali sotterranei compresi) con indicazioni precise delle destinazioni d'uso delle superfici e delle altezze di tutti i vani, delle orditure strutturali con i relativi materiali;
 - II. rilievo quotato di tutti i prospetti esterni e interni con indicazioni precise su materiali, colori ed elementi di finitura. I disegni dei prospetti devono comprendere anche, a semplice contorno, parte dei prospetti degli edifici adiacenti;
 - III. sezioni longitudinali e trasversali quotate, riferite alle quote stradali con indicazioni precise sui materiali delle parti strutturali; altezza netta dei piani e spessore dei solai, sporti degli aggetti e colmi sopra la linea di gronda; le sezioni devono essere in numero necessario alla completa identificazione dell'edificio;
 - IV. rilievo dei dettagli costruttivi ed architettonici, comprendente le caratteristiche esecutive e di consistenza, le particolarità architettoniche e decorative, i materiali esistenti: queste indicazioni possono essere riportate nella scala del rilievo generale

quando ciò sia graficamente possibile; dovranno formare un elaborato, in scala adeguata, quando sia necessario un dettaglio maggiore.

d) Pianta quotata del lotto in scala adeguata, con indicazione delle pavimentazioni esterne, dello stato di fatto generale (rilievo a semplice contorno di ogni elemento qualificante gli spazi esterni - cancelli, arredo in genere, ecc.), comprendente le specie arboree e arbustive, elementi di arredo;

e) Documentazione fotografica dello stato di fatto mediante:

I. viste d'insieme, elementi architettonici e decorativi, spazi aperti ed elementi di arredo, elementi strutturali.

Il punto di vista di ogni fotografia sarà riportato su un'apposita serie di piante (di scala ridotta rispetto a quelle del rilievo) mediante numerazione;

f) Piante, prospetti e sezioni del progetto in scala non inferiore a 1:100 che dovrà contenere;

I. demolizioni individuate in sezione (con puntinato stretto) ed in vista (con puntinato largo);

II. nuove murature individuate in sezione (con rigato stretto) ed in vista (con rigato distanziato);

III. opere demolite e ricostruite (i due simboli sovrapposti);

IV. localizzazione dei consolidamenti e tecniche esecutive;

V. rifacimento del manto di copertura, dei comignoli, ecc.;

VI. rifacimento di intonaci, cornici, ecc.;

g) Piante dello stato finale dell'opera in scala non inferiore a 1:100, con la descrizione ambiente per ambiente, delle previste destinazioni d'uso e dove saranno individuati:

I. stato finale dell'opera a demolizioni e ricostruzioni avvenute;

II. pavimentazioni esterne, essenze arboree e arbustive, elementi di arredo;

h) Relazione illustrativa contenente la descrizione delle operazioni che si intendono eseguire per la manutenzione, il consolidamento, il ripristino strutturale, il ripristino tipologico, la sostituzione, l'adeguamento tecnologico ai sensi delle presenti norme.

- k) Stralcio planimetrico (tav. 25) e dei prospetti (tavv. 26/31) delle modalità di intervento, in fotocopia, da allegare alla relazione;
- l) Estratto delle schede relativo all'unità edilizia interessata, in fotocopia, da allegare alla relazione;
- m) Calcolo analitico delle superfici e dei volumi (stato attuale e progetto);
- n) Progetto dell'impianto elettrico, se dovuto in base al Regolamento di attuazione della Legge 05/03/90, n.46.
- o) Relazione illustrativa ed elaborati grafici, sulla conformità del fabbricato a quanto disposto dalla Legge 09/01/89, n.13.
- p) Planimetria con gli impianti idrico – sanitario;
- q) Ogni altro elaborato aggiuntivo previsto dai regolamenti vigenti.

Per interventi su edifici vincolati ai sensi del D. Leg.vo 22/01/2004, n. 42 è richiesto il preventivo parere della competente soprintendenza.

41.3 *Elaborati integrativi*

1. È facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere elaborati integrativi e aggiuntivi rispetto a quelli elencati ai paragrafi 1 e 2, interrompendo i termini previsti dalle vigenti leggi urbanistiche per le determinazioni di legge.

Titolo VI
NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 42

Progetti già approvati

1. Per gli edifici per i quali esistono progetti già approvati dall'Amministrazione, le modalità di intervento specificate nel presente P.P. non sospendono l'attuazione del progetto e devono intendersi riferite all'edificio che risulterà dalla realizzazione dell'intervento.

Art. 43

Efficacia del piano

1. Per le aree del centro storico soggette alla disciplina urbanistica del P.P. le presenti norme sostituiscono ogni altra prescrizione.

* * * * *