
COMUNE DI SAMUGHEO (OR)

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO
E DEL CENTRO MATRICE**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I	3
FINALITA' E INTERVENTI AMMISSIBILI	3
Art. 1 Finalità del Piano particolareggiato.....	3
Art. 2 Perimetrazione.....	4
Art. 3 Definizioni.....	4
2. Per le definizioni non contemplate nel comma precedente si rinvia alle definizioni previste dalla normativa vigente.	5
Art. 4 Modalità d'intervento sui fabbricati e sui lotti.....	5
Art. 5 Lotti a margine	7
Art. 6 - Categorie di intervento.....	7
Art. 7 - Manutenzione ordinaria (art. 3, comma 1, lett. a - D.P.R. n°380/2001).....	8
Art. 8 - Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b - D.P.R. n°380/2001).....	10
Art. 9 - Restauro e risanamento conservativo (art. 3, comma 1, lett. c del D.P.R. n° 380/2001).....	12
Art. 10 - Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d del D.P.R. n° 380/2001).....	14
Art. 11 - Demolizione edilizia.....	16
Art. 12 - Interventi di nuova costruzione (art. 3, comma 1, lett. e del D.P.R. n° 380/2001).....	16
Art. 13 -Ristrutturazione urbanistica (art. 3, comma 1, lett. f del D.P.R. n° 380/2001).....	18
CAPO II.....	20
PRESCRIZIONI GENERALI.....	20
Art. 14 - Prescrizioni di carattere generale	20
CAPO III	24
PRESCRIZIONI EDILIZIE E TECNOLOGICHE.....	24
Art. 15 Coerenza degli interventi con il contesto storico	24
Art. 16 Modalità di esecuzione degli interventi	43
CAPO IV	57
DISPOSIZIONI E ATTUAZIONE.....	57
Art. 17 - Modalità e attuazione degli interventi pubblici.....	57
Art. 18 - Documentazione dei progetti.....	57
Art. 19 - Disposizioni finali e transitorie	58
Art. 20 - Deroghe	58
Art. 21 - Elaborati costituenti il Piano Particolareggiato.....	58

CAPO I
FINALITA' E INTERVENTI AMMISSIBILI

Art. 1 Finalità del Piano particolareggiato

1. Il Piano Particolareggiato del Centro Storico (di seguito denominato semplicemente Piano o P.P.) in conformità agli articoli rubricati nel “Titolo II - Assetto storico culturale” della “Parte II - Assetto territoriale” del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) vigente - primo ambito omogeneo -, concorre a perseguire nell’area urbana del centro storico le seguenti finalità ed obiettivi generali della pianificazione e programmazione territoriale:

- a. preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l’identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio;
- b. proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale;
- c. assicurare la salvaguardia del territorio e promuovere forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservare e migliorare la qualità della vita.

2. L’attuazione dei propositi si raggiunge attraverso:

- a. la riqualificazione del tessuto edilizio abitativo;
- b. la valorizzazione dei caratteri originari e tradizionali dell’identità architettonica locale;
- c. il rafforzamento della dotazione e della qualità dei servizi per i residenti;
- d. l’attivazione di Programmi Complessi (Programmi/Progetti Integrati) di valorizzazione del nucleo storico che vedano il coinvolgimento di risorse pubbliche e private.

3. Le finalità del Piano sono state preliminarmente individuate tramite:

- a. l’analisi cartografica e delle trasformazioni urbane storiche;
- b. l’analisi del tessuto urbano e dell’edilizia dell’insediamento storico;
- c. l’individuazione delle aree e degli edifici di valenza storico-culturale da conservare e riutilizzare;
- d. l’individuazione di un sistema di regole e di tipologie di intervento ammissibili.

4. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia dovranno essere progettati e i titoli edilizi rilasciati, nel rispetto delle finalità e degli obiettivi di cui ai commi precedenti.

5. Il Piano specifica le prescrizioni per gli immobili in esso presenti, con particolare riferimento agli immobili da tutelare, al fine di una loro concreta valorizzazione nei termini e nelle finalità medesime del “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”, approvato con D. Lgs. 22.01.2004, n°42 (cd. Codice Urbani) e del Piano Paesaggistico Regionale vigenti con loro successive

modifiche e integrazioni.

6. Le presenti finalità, ivi comprese le indicazioni al recupero, hanno valore di speciale individuazione di zona urbana di cui all'art. 27 della L. 05.08.1978 n° 457, nonché di promozione amministrativa di cui all'art. 16 della L. 17.2.1992 n°179, all'art. 3 della L.R. 26.2.1996 n°14 ed all'art. 4 della L.R. 29/98, da assoggettare agli strumenti di attuazione previsti dalla normativa vigente.

Art. 2 Perimetrazione

1. Il centro storico di Samugheo perimetrato dal Centro di Antica e Prima Formazione ricade in zone omogenea A e zona omogenea B.
2. Il centro storico ricadente nella zona omogenea A, completamente inglobato al Centro di Antica e Prima Formazione.

Art. 3 Definizioni

1. Ai fini del P.P. i termini maggiormente significativi per l'analisi, la classificazione e la disciplina del patrimonio sono quelli elencati di seguito:
 - a. LOTTO: unità cartografica composta da una o più particelle o parti di particelle catastali; può trovarsi inedito o contenere uno o più edifici nonché le pertinenze e i manufatti accessori. L'insieme dei lotti costituisce l'isolato. L'individuazione dei lotti del Piano Particolareggiato, avvenuta sovrapponendo la consistenza catastale storica con il volo aerofotogrammetrico e mediante accertamenti diretti, non necessariamente coincide con l'effettiva delimitazione di proprietà (codici del tipo "nn_nn" (corrispondente al "codice isolato _ codice lotto").
 - b. ISOLATO: superficie delimitata interamente da strade, piazze e/o spazi pubblici come individuati nella cartografia di Piano, gli isolati sono suddivisi in lotti (codici del tipo "nn" (corrispondente al "codice isolato").
 - c. FABBRICATO: edificio semplice e composto sul quale si applicano i parametri che ne caratterizzano la trasformabilità ed edificabilità secondo il P.P.; i singoli fabbricati classificati dal piano (codici del tipo "nn_nn_nn" (corrispondente al "codice isolato _ codice lotto _ numero progressivo") sono stati rilevati come insieme di unità volumetriche, pertanto i singoli fabbricati possono essere formati da uno o più unità volumetriche.

-
- d. **UNITA' VOLUMETRICHE:** le unità volumetriche descrivono geometricamente, in forma singola o accorpata i fabbricati e sono codificati univocamente con il prefisso UV e un numero di quattro cifre (UV.nnnn). Nella schedatura dei fabbricati e per i casi in cui il fabbricato è formato da più unità volumetriche, è presente un riepilogo con le caratteristiche di tali unità volumetriche.
- e. **PERTINENZE E MANUFATTI ACCESSORI:** Sono classificati come pertinenze e manufatti accessori privi di autonoma destinazione e che esplicano la loro finalità nel rapporto funzionale con il fabbricato inteso come edificio principale, così da non incidere sul carico urbanistico. Ai soli fini della catalogazione del P.P., tettoie, capanne, portici, logge e porticati non sono classificati come fabbricati, e pertanto sono riportati nella documentazione per il solo ingombro di superficie e non concorrono a determinare stime di volumetria. Le pertinenze e i manufatti privi di consistenza volumetrica, negli elaborati del P.P. sono caratterizzati da un codice identificativo alfanumerico con i seguenti prefissi e corrispondenti descrizioni:
- PA.nnnn Corpo aggettante, Porticato, Rudere, Scala esterna o gradinata di edificio, Tettoia, Volume o elemento diverso.
 - AS.nnnn Arredo urbano, Corte, Cortile, Giardino, Rudere, Tettoia.
 - ME.nnnn Arredo urbano, Baracca, Chiosco/edicola, Garage/box auto, Generico, Rampa, Tettoia.
 - MR.nnnn Muro a secco, Muro in muratura.
 - FA.nnnn Muri di sostegno.
 - MI.nnnn Pozzo.
- f. **TIPOLOGIA:** il P.P. classifica i fabbricati principali in funzione di come insistono sul rispettivo lotto e secondo le interazioni del fabbricato principale stesso con i fabbricati secondari e le pertinenze esterne.
- g. **CONGRUENZA:** il P.P. classifica i fabbricati e le pertinenze in funzione del livello di congruenza di tali elementi ai canoni e alle tipologie storiche di riferimento.

2. Per le definizioni non contemplate nel comma precedente si rinvia alle definizioni previste dalla normativa vigente.

Art. 4 Modalità d'intervento sui fabbricati e sui lotti

1. Su uno stesso fabbricato o lotto non costruito, possono prevedersi interventi differenti, per classificazione tipologica, nei vari corpi di fabbrica o volumi elementari che li compongono.

2. Nonostante nel P.P. siano state individuati i fabbricati con i relativi dati di superficie e parametri edificatori, di norma si considera la superficie reale dell'unità oggetto di intervento, rilevata con sistema grafico-analitico, dell'area di cui si possiede titolo, la cui misura deve essere certificata sia dal proprietario che dal tecnico progettista.

3. Il lotto urbanistico è generalmente composto da più mappali catastali e può comprendere più proprietà.

4. È ammesso il frazionamento urbanistico dei fabbricati, nei limiti previsti dalla normativa vigente e comunque esclusivamente quando sussistano contestualmente le seguenti condizioni:

- a) comportino una soluzione tecnica coerente dal punto di vista tipologico, e finalizzata alla ricomposizione del lotto originario;
- b) non richiedano deroghe ai parametri edilizi per la loro edificazione;
- c) le unità derivate abbiano accesso, carrabile e pedonale separati, direttamente dalla pubblica via o piazza;
- d) sia presentata una chiara proposta edificatoria planivolumetrica che giustifichi il frazionamento, evidenziando le soluzioni tecniche da adottare per il raggiungimento delle finalità di cui all'art. 1 "finalità del P.P." delle presenti N.T.A.;
- e) non vengano lesi i diritti di terzi;
- f) entrambe le unità derivate abbiano indice fondiario minore o uguale all'indice medio del lotto urbanistico d'origine o indicato dal P.P.

5. Nel P.P. gli ambiti del patrimonio urbano caratterizzati da una destinazione funzionale omogenea e da una stretta relazione tra edifici e spazi liberi pertinenziali costituiscono le "unità minime d'intervento", sulle quali sono prescritti interventi edilizi unitari, con la seguente casistica:

5.1 Fabbricati schedati come principali, unitamente al complesso delle pertinenze e manufatti percepibili dagli spazi pubblici circostanti e insistenti sul lotto di riferimento.

5.2 Fabbricati schedati come accessori, unitamente alle pertinenze e manufatti posti in adiacenza al fabbricato e percepibili dagli spazi pubblici circostanti.

5.3 Lotti liberi e/o con ruderi.

Gli interventi edilizi devono obbligatoriamente riguardare almeno l'intera "unità minima intervento" ad eccezione di quelli che hanno una rilevanza ed incidenza solo su parte dell'immobile senza in alcun modo compromettere la qualità architettonica e paesaggistica complessiva del bene e senza che venga alterata la percezione del bene stesso dagli spazi

pubblici circostanti e per quelle parti, incoerenti con i canoni e le tipologie storiche, che se adeguate non sarebbero comunque percepibili dagli spazi pubblici.

Sono da considerarsi tali le opere interne che non incidono sulle strutture, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterano lo stato dei luoghi; gli interventi sulle pertinenze e manufatti accessori che non sono percepibili dagli spazi pubblici.

6. I progetti d'intervento all'interno del centro di prima e antica formazione dovranno pertanto essere sempre inquadrati all'interno della unità minime d'intervento di appartenenza, anche qualora le opere interessino solo parte dell'edificato e degli spazi aperti in essa ricompresi e dovranno considerare gli eventuali effetti determinati sull'assetto dell'intero isolato.
7. Su una stessa unità minima d'intervento, possono prevedersi interventi differenti in base alla classe di congruenza dei vari fabbricati e pertinenze che la compongono.
8. Non sono assoggettati alla presentazione di un progetto che contempli l'intera unità minime d'intervento gli interventi sulle singole unità immobiliari nel caso di attività di edilizia libera così come definita all'art. 6 del D.P.R. 380/2001, purché si tratti esclusivamente di opere interne agli edifici.
9. Il perimetro della unità minime d'intervento, nonché gli elementi che le compongono, dovranno essere ricavate dagli elaborati del Piano Particolareggiato e dovranno essere presentate e documentate in sede di istanza di titolo edilizio abilitativo, viceversa dovrà intendersi come unità minima d'intervento l'intero lotto corrispondente, comprensivo dei fabbricati, delle pertinenze e dei manufatti accessori in esso ricadenti,

Art. 5 Lotti a margine

1. Si definiscono "a margine" i lotti e gli edifici non compresi nel centro matrice, ma adiacenti ad esso.
2. Per i lotti a margine del centro matrice e prospettanti sulle pubbliche vie, dovranno essere adottate finiture dei prospetti anche nella parte interna del lotto qualora visibili dagli spazi pubblici, analoghe a quelle previste per i fabbricati interni al centro matrice, anche se esterni al centro storico e al centro di prima e antica formazione e a prescindere dalla zona omogenea urbanistica di appartenenza.

Art. 6 - Categorie di intervento.

1. Gli interventi consentiti all'interno delle zone omogenee A e B perimetrare dal P.U.C e

-
- ricomprese all'interno del centro di antica e prima formazione, di seguito denominato "centro matrice", sono indicati nel R.E. vigente e definiti specificatamente negli articoli seguenti in coerenza con l'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 2001 e la L.R. 23 del 1985 e ss. mm. e ii.
2. Gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre ammissibili, nel rispetto delle prescrizioni del P.P. e delle norme vigenti per i fabbricati sottoposti a vincolo.
 3. Gli interventi di Manutenzione straordinaria non sono ammissibili per gli edifici o parti di edifici che il piano P.P. individua come incoerenti da riqualificare e che pertanto dovranno essere assoggettati a interventi di riqualificazione secondo le specifiche dello stesso P.P.
 4. Il precedente comma 3 può essere derogato con delibera della G.C. e previo parere dell'ufficio tecnico comunale al fine di garantire la sicurezza pubblica, per accertati casi di emergenza o altre circostanze eccezionali anche di carattere sociale.

Art. 7 - Manutenzione ordinaria (art. 3, comma 1, lett. a - D.P.R. n°380/2001)

1. Gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, nel caso degli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 sono consentiti esclusivamente al fine di garantire il controllo delle condizioni del bene culturale e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'identità del bene e delle sue parti ai sensi art. 29, comma 3, del D. Lgs. n. 42 del 2004.
3. Sono opere di manutenzione ordinaria, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i seguenti lavori e quelli ad essi assimilabili, qualora non comportino modifiche o alterazione delle preesistenti caratteristiche degli edifici; sono inoltre opere di manutenzione ordinaria gli interventi che contribuiscano al raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione e attuazione del P.P. anche con modeste opere di riqualificazione e sostituzioni di elementi e/o materiali:
 - a) la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
 - b) la riparazione e la sostituzione di pavimenti interni, di soffitti non portanti e di rivestimenti interni;
 - c) la manutenzione delle coperture (rimaneggiamento dell'orditura dei tetti e dei manti di copertura in tegole e non, con sostituzione parziale o totale delle tegole, rifacimento

-
- dell'impermeabilizzazione dei tetti piani); riparazione dei tetti e dei solai con mantenimento dei caratteri originari;
- d) risanamento delle murature, dei vespai e delle pavimentazioni interne, comprensive di ogni opera di impermeabilizzazione tesa all'eliminazione di infiltrazioni di acqua e di umidità;
 - e) la riparazione o sostituzione delle gronde, dei pluviali, dei comignoli;
 - f) la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
 - g) la ripulitura delle facciate;
 - h) l'esecuzione di rappezzi ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
 - i) la tinteggiatura, il ripristino ed il rifacimento delle facciate senza modifica dei materiali impiegati, dei colori, delle partiture, delle sagomature, delle fasce marcapiano etc.;
 - j) la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti idraulico, sanitario, elettrico, del gas di riscaldamento o condizionamento, di ascensori etc., purché tali interventi non comportino alterazioni ai locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
 - k) la riparazione e la sostituzione parziale di infissi e ringhiere compresi quelli esterni, senza alterazione della forma, della sagoma e dei materiali;
 - l) riparazioni e sostituzioni nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, etc.) purché siano mantenuti i caratteri originari;
 - m) la riparazione delle recinzioni;
 - n) la demolizione e ricostruzione di sistemazioni esterne quali pavimentazioni, aiuole, parcheggi, etc..
4. Il P.P. ai sensi dell'articolo 11 comma 3 del D. Lgs. 30 maggio 2008 n.115, fatto salvo quanto previsto dall'art. 26, comma 1, della Legge 9 gennaio n.10, e successive modifiche, promuove gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi ed esclude la realizzazione di impianti eolici anche se del tipo a singoli generatori con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro.
5. Sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. Sono fatte
-

salve le altre eventuali autorizzazioni e/o pareri anche di tipo paesaggistico previste dalla vigente normativa regionale e dalle Circolari esplicative del P.P.R. vigente.

6. Non sono assimilabili ad interventi edilizi di manutenzione ordinaria le lavorazioni che prevedono bonifiche o rimozione in genere di sostanze e/o manufatti pericolosi, quali a titolo di esempio le coperture in cemento e amianto.
7. Coerenza paesaggistica: gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria come previsti nel precedente comma 3, non possono in alcun modo comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici, decorativi e strutturali degli edifici, pertanto non necessitano in alcun caso di autorizzazione paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004, mentre resta necessaria per i casi di cui al precedente comma 4.
8. Non è applicabile il procedimento di edilizia libera per gli interventi di cui al precedente comma 4 e nei casi che pur riguardando opere genericamente ricomprese tra quelle di manutenzione ordinaria, di cui al precedente comma 3, nel caso specifico comportino alterazioni dello stato attuale, anche quando la modifica è indicata dal P.P. e sia finalizzata alla rimozione o adeguamento di elementi incongrui.

Art. 8 - Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b - D.P.R. n°380/2001)

- 1 Gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria, riguardano 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, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.
- 2 Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
- 3 Gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria, nel caso degli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 sono consentiti esclusivamente al fine di garantire il controllo delle condizioni del bene culturale e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'identità del bene e delle sue parti ai sensi art. 29, comma 3, del D. Lgs. n. 42 del 2004.

-
- 4 Sono opere di manutenzione straordinaria, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i seguenti lavori che non riguardino edifici o parti di edifici che il piano P.P. individua come incoerenti da riqualificare:
- a) rinnovamento, demolizione e ricostruzione di parti interne quali pareti divisorie,
 - b) pavimenti (qualora non sostituiti con pavimenti analoghi), servizi igienici, etc.; le demolizioni delle tramezzature e delle aperture interne quando non comportano il frazionamento di unità immobiliari; l'installazione di impianti all'interno degli edifici quando non comporta alterazioni della conformazione strutturale e distributivo degli stessi;
 - c) realizzazione degli impianti tecnologici, come definiti dall'art. 1 del D.M. 22 Gennaio 2008 n. 37, mancanti o integrazione di quelli esistenti, compreso quelli relativi alle energie rinnovabili e alla conservazione ed al risparmio dell'energia;
 - d) installazione di impianti ascensore o montacarichi all'interno delle costruzioni, dei cortili e delle chiostrine, quando sia dimostrata l'impossibilità alla realizzazione dell'impianto nelle parti comuni dell'edificio e purché non interferisca con gli elementi architettonici caratterizzanti le facciate;
 - e) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi;
 - f) rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura compresa la realizzazione di ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane;
 - g) realizzazione di scale interne e la formazione di servizi igienici;
 - h) consolidamento e/o rifacimento di solai, o elementi strutturali dei solai, compreso quello di copertura, senza alterazione delle quote e della posizione;
 - i) consolidamento di muri e strutture portanti degli edifici; consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali verticali ed orizzontali degradati (è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari);
 - j) sostituzione di infissi esterni con altri di caratteristiche differenti;
 - k) modifica della tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi;

-
- l) rifacimento totale e nuova formazione di intonaci e rivestimenti esterni compresa la realizzazione di intonaci su murature impropriamente faccia vista, incomplete e/o disomogenee nella tessitura o nei materiali;
 - m) sostituzione di ringhiere e parapetti;
 - n) coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura, compresa la piccola orditura e/o il tavolato o dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
 - o) finiture interne quali sostituzione e rifacimento delle parti comuni come scale, portici loggiati, androni, etc.;
 - p) tutte le opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, consistenti in rampe, ascensori e manufatti, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici.
- 5 Gli interventi di cui al presente articolo, ove riguardino edifici ricadenti in aree assoggettate all'art. 2 della legge n° 64 del 03.02.1974 (zone sismiche) devono essere sottoposti alla preventiva autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile secondo competenze vigenti.
- 6 Rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria anche le opere interne così come definite dall'art. 15 della L.R. 11.10.1985, n ° 23. Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non comportino modifiche delle sagome né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive.
- 7 Qualora per particolari motivi di carattere statico sia necessario intervenire con strutture o elementi non propriamente tradizionali, su edifici conservati o conservati con modifiche, questi dovranno essere realizzati in coerenza con i "I Manuali del recupero dei centri storici della Sardegna" e le "Culture abitative della Sardegna".
- 8 Coerenza paesaggistica: ai sensi del D. Lgs. 42 del 2004, art. 149 comma 1, gli interventi di manutenzione straordinaria necessitano di autorizzazione paesaggistica qualora alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Art. 9 - Restauro e risanamento conservativo (art. 3, comma 1, lett. c del D.P.R. n° 380/2001)

1. Costituisco interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme

sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; sono ricompresi gli interventi di restauro ai sensi art. 29, comma 4, del D. Lgs. n. 42 del 2004 su immobili sottoposti a vincoli previsti dallo stesso decreto e successive modificazioni; intesi come interventi diretti sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

2. Sono opere di restauro e risanamento conservativo, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i seguenti lavori:
- a) la conservazione, integrazione o ricostruzione delle parti originarie;
 - b) operazioni di ripristino, consolidamento statico e integrazione degli elementi strutturali;
 - c) ripristino e integrazione delle finiture esterne (adeguamento delle finiture) e delle decorazioni connesse all'edificio e alla storia delle sue trasformazioni con materiali e tecniche che valorizzino e salvaguardino i caratteri degli edifici e salvaguardino gli elementi di pregio;
 - d) ripristino e integrazione di prospetti, di intonaci degradati, di modanature, di fregi, di coperture a tetto, di elementi decorativi in genere, di zoccolatura in pietrame, delle murature in terra cruda, in pietrame e in pietrame e mattoni pieni, con l'impiego di materiali e tecniche rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia degli elementi di pregio;
 - e) ripristino o sostituzione di infissi e grate in edifici vincolati o di pregio;
 - f) ripristino di parti strutturali, della muratura o delle strutture portanti in genere, pilastri, archi ed elementi architettonici tipici in genere, comunque gli interventi dovranno essere rigorosamente documentati e nel rispetto del posizionamento e dei caratteri originari;
 - g) ripristino e sostituzioni di architravi, portali, recinzioni;

-
- h) apertura di nuovi accessi, luci e vedute, compatibili con le caratteristiche architettoniche degli edifici, funzionali a nuove destinazioni d'uso e all'adeguamento igienico sanitario dei fabbricati alle normative vigenti;
 - i) ripristino o sostituzione delle parti non funzionali o degradate, delle parti interne, di scale, androni, portici, loggiati etc., caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica, al fine di valorizzarne gli elementi di pregio;
 - j) integrazione, ripristino, sostituzione degli impianti;
 - k) realizzazione degli impianti e relativi volumi tecnici e dei servizi necessari per migliorare le condizioni di abitabilità dei locali nel rispetto dei caratteri architettonici del fabbricato e funzionali alle nuove destinazioni d'uso;
 - l) eliminazione di elementi estranei e superfetazioni del fabbricato originario;
 - m) valorizzazione degli ambienti interni anche tramite modifica dell'assetto planimetrico e del numero delle unità immobiliari.
- 3 Devono essere sottoposti alla preventiva autorizzazione dell'ufficio del Genio civile, secondo le competenze vigenti, edifici ricadenti in aree assoggettate all'art. 2 della legge n°64 del 03.02. 1974 (zone sismiche).
- 4 Coerenza paesaggistica: ai sensi del D. Lgs. 42 del 2004, art. 149 comma 1, gli interventi di consolidamento statico e di restauro conservativo necessitano di autorizzazione paesaggistica qualora alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Art. 10 - Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d del D.P.R. n° 380/2001)

1. Costituisco interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti e tali interventi possono riguardare la riorganizzazione funzionale interna dell'intero edificio, con modifiche alle strutture sia verticali che orizzontali e/o modifiche dei prospetti e/o delle superfici, senza aumento della volumetria preesistente, fermi restando i caratteri tipologici degli edifici.
2. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa

antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente; (lettera così modificata dal D. Lgs. n. 301 del 2002, poi dall'art. 30, comma 1, lettera a), legge n. 98 del 2013); pertanto tali interventi possono riguardare anche opere che prevedano l'accorpamento o suddivisione delle unità immobiliari; modifiche del volume in aumento o in diminuzione; modifiche della sagoma coerentemente con le previsioni del presente piano e/o interventi che prevedano la ricostruzione a seguito di cedimento strutturale e/o ordinanza di demolizione dell'edificio originario. Le demolizioni di edifici storici ridotti allo stato di rudere avvenute per cause naturali devono essere immediatamente comunicate al Sindaco. La demolizione non autorizzata di un corpo di fabbrica di tipo storico/tradizionale è vietata ed è perseguita a norma di legge.

3. Sono opere ristrutturazione edilizia, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i seguenti lavori:
- a) risanamento, rifacimento ed eventuale nuova realizzazione delle facciate esterne, compresa la modifica di elementi strutturali, la variazione delle dimensioni, delle posizioni e del numero delle aperture, purché ne risulti un sistema compatibile con l'organizzazione distributiva delle facciate e con l'ambiente urbano in cui l'edificio si inserisce;
 - b) consolidamento statico, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con eventuale rifacimento dei muri perimetrali; sono ammesse modifiche degli orizzontamenti e delle scale e la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione dell'organismo edilizio anche mediante aumento delle superfici utili e del volume;
 - c) interventi sulle murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esterne per la valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti; è prevista anche la realizzazione e l'eliminazione delle aperture e l'eventuale integrazione delle murature esterne;

-
- d) modifiche dei tramezzi e delle aperture interne con la modifica delle superfici e della distribuzione degli ambienti finalizzato alla suddivisione e accorpamento delle unità immobiliari;
 - e) realizzazione degli impianti tecnologici, relative strutture e volumi tecnici anche all'esterno degli edifici.
4. Le trasformazioni previste negli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere conformi agli elaborati del Piano Particolareggiato e riguardare esclusivamente le parti di edificio indicate negli elaborati del P.P..
- Riguardo alle destinazioni d'uso i mutamenti a favore di attività commerciali o artigianali sia di servizio che di carattere tipico sono da preferire al piano terreno con l'eventuale apertura di vetrine e accessi solo se coerenti con la tipologia di riferimento.
5. Coerenza paesaggistica: ai sensi del D. Lgs. 42 del 2004, gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia necessitano di autorizzazione paesaggistica.

Art. 11 – Demolizione edilizia

1. Sono definiti come interventi di demolizione quelli che comportano l'eliminazione in sito 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 ed edilizio secondo quanto indicato dagli elaborati del Piano Particolareggiato.
2. La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente la sistemazione del terreno di sedime.
3. Se gli interventi di demolizione e di sistemazione comportano modificazioni rilevanti e permanenti alla morfologia del terreno in aree assoggettate all'art 2 della legge n°64 del 03.02.1974 il progetto complessivo deve essere corredato di relazione geologica e geotecnica redatte in conformità con il D.M.11/03/1988 e ss.mm.ii e deve essere sottoposto alla preventiva approvazione dell'Ufficio del Genio Civile.
4. Coerenza paesaggistica: ai sensi del D. Lgs. 42 del 2004, gli interventi edilizi di demolizione edilizia necessitano di autorizzazione paesaggistica.

Art. 12 – Interventi di nuova costruzione (art. 3, comma 1, lett. e del D.P.R. n° 380/2001)

1. Sono interventi di nuova costruzione ai sensi dell'attuazione del P.P., quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite

dagli articoli precedenti e comunque compatibili con il P.U.C., con il P.P. o derivanti da studi e piani di Ristrutturazione Urbanistica ai sensi del successivo articolo 13.

2. Sono comunque da considerarsi interventi di nuova costruzione i casi che compatibili con il comma 1 riguardino le seguenti opere:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera e);
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
- d) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;(punto modificato dall'art. 41, comma 4, legge n. 98 del 2013, poi dall'art. 10-ter della legge n. 80 del 2014):
- e) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- f) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito.

3. Sono considerati interventi di nuova edificazione la costruzione di volumetrie in lotti liberi perché oggetto di demolizioni e/o crolli comprovati e motivati a norma di legge. Le istanze di ricostruzione di tali volumetrie, sono condizionate dalla disponibilità di capacità edificatoria legittimamente presente all'interno del lotto libero.

4. Sono considerati interventi di nuova edificazione la sostituzione edilizia, intesa come demolizione e ricostruzione, per gli edifici privi di valore storico ed architettonico,

classificati dal P.P. come “nuovi incompatibili” e “nuovi compatibili”, ovvero parti di edificio aventi meno di cinquant’anni in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto storico. Gli interventi di sostituzione edilizia prevedono la demolizione e ricostruzione del volume edilizio esistente con altro aventi caratteristiche rispondenti alle linee guida del P.P.

Art. 13 –Ristrutturazione urbanistica (art. 3, comma 1, lett. f del D.P.R. n° 380/2001)

- 1) Costituiscono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- 2) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere di iniziativa interamente privata (piano di comparto), interamente pubblica (piani di recupero) o mista pubblica-privata (Programmi Integrati dei Centri Storici L.R. 29/98, etc.).
- 3) Nel caso in cui l’intervento ricada in aree assoggettate all’art 2 della legge n°64 del 03.02.1974 il progetto complessivo corredato di relazione geologica e geotecnica redatte in conformità con il D.M.11/03/1988 deve essere sottoposto alla preventiva approvazione dell’Ufficio del genio Civile secondo competenze vigenti.
- 4) Sono compresi a titolo esemplificativo i seguenti interventi:
 - a) ridefinizione planovolumetrica e funzionale del tessuto esistente con il relativo risanamento igienico degli edifici ed il ripristino degli stessi;
 - b) riorganizzazione ed integrazione infrastrutturale relativamente alle urbanizzazioni;
 - c) recupero e valorizzazione delle caratteristiche ambientali e culturali degli edifici anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione.
- 5) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono applicabili di norma esclusivamente al tessuto edilizio interessato da manufatti ed edifici storici; essi sono fondamentalmente di due tipi come indicato dai successivi commi 6 e 7.
- 6) Interventi che prevedano la costruzione di edifici o complessi edilizi su aree libere o a seguito di demolizioni per ricostruzioni con sagome e distanze ai confini differenti; gli interventi pubblici sul sistema delle piazze e degli slarghi, ivi inclusi i vuoti urbani; il sistema dei servizi pubblici, nonché l’organizzazione della circolazione e sosta del trasporto pubblico e privato. Gli interventi dovranno prestare particolare cura nel dimensionamento e nella dislocazione dei volumi, nelle aperture esterne, nell’andamento delle coperture e nella scelta degli elementi architettonici e di quelli

di finitura, in modo da armonizzare l'intervento con il tessuto edilizio contiguo.

- 7) Interventi che prevedano il riordino o la sostituzione del tessuto urbanistico edilizio esistente con altro diverso mediante il ridisegno anche parziale degli isolati, dei lotti e della rete stradale; gli interventi dovranno seguire le indicazioni fornite dall'amministrazione in sede di accordo di programma, che impegnerà le parti per l'attuazione in riferimento ai vari aspetti piano - altimetrici - dimensionali, come limiti massimi da non superare.
- 8) Coerenza paesaggistica: ai sensi del D. Lgs 42 del 2004, art. 146 e art. 149 comma 1, gli interventi di ristrutturazione urbanistica necessitano di autorizzazione paesaggistica.

CAPO II

PRESCRIZIONI GENERALI

Art. 14 - Prescrizioni di carattere generale

All'interno del perimetro del Piano Particolareggiato valgono i parametri e le definizioni indicati dallo strumento urbanistico comunale vigente e le prescrizioni del P.P.; pertanto seguono le prescrizioni di carattere generale:

1. Indice fondiario.

- a) La densità edilizia fondiaria ricavata dagli elaborati del Piano Particolareggiato per i singoli lotti costituisce dato indicativo ricavato da misurazioni statistiche che non costituiscono certificazione della conformità delle volumetrie considerate, che invece andranno certificate e documentate in sede di istanza edilizia secondo le modalità di cui all'articolo 18 - "Documentazione dei progetti".
- b) Di norma gli interventi previsti nel P.P. che contemplino incrementi volumetrici saranno indicati esplicitamente nelle schede e nei profili allegati, dovranno essere conformi ai parametri dello strumento urbanistico vigente e per gli edifici ricadenti nella zona omogenea A dovranno essere contenuti entro il valore dell'indice fondiario medio di zona, come stabilito dall'art.4 del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U, secondo quanto rilevato dal P.P.

2. Indice di copertura.

L'indice di copertura massimo è fissato in 0,5 mq/mq nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, al fine di garantire la continuità dei caratteri storici costitutivi del tessuto urbano consolidato, l'indice di copertura ammesso può essere consentito in eccesso, nei limiti della copertura in eccesso se preesistente e se legittimamente realizzata.

3. Profili regolatori.

I profili regolatori nel caso di nuova edificazione, ampliamento o riqualificazione dovranno conservarsi o riqualificarsi secondo le indicazioni del P.P. e comunque nei limiti di cui ai commi precedenti.

4. Indice di permeabilità.

- a) Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti, che non comportino variazioni della superficie coperta e qualora questa sia superiore al 60% della superficie del lotto,

l'indice di permeabilità minimo è fissato nel 50% della superficie scoperta (intesa quest'ultima come la differenza tra la superficie del lotto e la superficie coperta).

- b) Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, qualora la superficie coperta sia maggiore o uguale all'80% della superficie del lotto, l'indice di permeabilità minimo è fissato nel 100% della superficie scoperta.
- c) L'indice di permeabilità minimo è comunque è fissato in 0,2 mq/mq; e' di norma considerata superficie permeabile l'eventuale superficie a parcheggio non pavimentata o pavimentata con soluzioni che prevedano il percolamento dell'acqua nel sottosuolo (lastricati a giunti larghi, masselli autobloccanti posati su sabbia o soluzioni analoghe).
- d) Le prescrizioni precedentemente indicate sono derogabili nei casi in cui siano pregiudizievoli della tutela e conservazione di pertinenze esterne ed elementi di valenza storica e tradizionale.

5. Altezza massima.

Negli interventi edilizi che prevedono trasformazioni, riqualificazioni o nuove costruzioni le altezze degli edifici non devono superare quelle degli edifici preesistenti computate senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche ed essere conformi alle prescrizioni indicate nei profili di progetto del P.P.

6. Distanze tra i fabbricati.

- a) La distanza minima tra nuove pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere conforme al Regolamento Edilizio comunale nonché all'art.5 del D.A. 22 dicembre 1983 n°2266/U; per la distanza minima degli edifici dai confini valgono le disposizioni dal Codice Civile.
- b) E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano definito.
- c) Nelle aree inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione autorizzata che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 20,00 nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto delle suddette distanze comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune consente la riduzione delle distanze nel rispetto delle misure minime indicate dal Codice Civile e conformemente al Regolamento Edilizio comunale.

7. Allineamenti e fronti sul filo stradale.

- a) Gli interventi edilizi di riqualificazione, di nuova costruzione e quelli di demolizione e

ricostruzione devono prevedere la continuità del fronte sulla strada, qualora questa sia la condizione caratteristica prevalente del tessuto urbano circostante e le costruzioni che vi si affacciano lo consentano; è inoltre possibile riproporre allineamenti arretrati se già esistenti e costituenti elemento caratteristico e di pregio per l'isolato.

- b) Gli interventi di sopraelevazione devono prevedere la continuità del fronte sulla strada, qualora questa sia la condizione caratteristica prevalente del tessuto urbano circostante.
- c) Sono consentiti profili differenti specie nel caso di fabbricati da completare sia in funzione della volumetria residua che dell'esistenza di copertura piana e quindi non ancora ultimati, sempre nei limiti volumetrici e di altezza previsti.
- d) I punti precedenti devono inderogabilmente essere coerenti con i profili regolatori dell'isolato di riferimento indicati negli elaborati del P.P

8. Parcheggi privati.

- a) Si considerano parcheggi privati tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, ecc.).
- b) Nel caso di interventi di riqualificazione, di nuova costruzione o di demolizione e nuova costruzione, gli spazi destinati a parcheggi dovranno avere superficie non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione (secondo quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 1150/42 come sostituito dal 2° comma dell'art. 2 della L. 122/89), diversamente si dovrà provvedere alla monetizzazione; in tutti gli altri casi di intervento (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, anche nel caso di variazione di destinazione d'uso), qualora la dotazione di aree di parcheggio fosse inferiore a quella prescritta, essa non dovrà essere inferiore a quella esistente al momento della realizzazione dell'intervento.
- c) Nel caso di riqualificazione, di nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti, qualora non fosse possibile il reperimento di parcheggi nel lotto di pertinenza, potranno essere destinate aree esterne, purché convenientemente ubicate, oppure potranno essere sostituiti da un compenso monetario secondo tariffe stabilite con delibera dal Consiglio Comunale.

9. Corti e aree di pertinenze degli organismi edilizi.

Le corti e le aree di pertinenza degli organismi edilizi caratterizzano la configurazione urbana dell'abitato di Samugheo, sia per le porzioni di più vecchia datazione sia per quelle più recenti. Pertanto sia le corti e sia le aree di pertinenza devono essere considerate attentamente a fronte di ogni operazione di modifica o riqualificazione anche in riferimento ai fabbricati cui sono correlati. Gli interventi dovranno essere esclusivamente finalizzati a:

- a) liberare progressivamente le superfetazioni recenti a favore della riqualificazione e ricostituzione degli originali rapporti tra verde privato e spazi pavimentati;
- b) recuperare le pavimentazioni tipiche, riposizionandole con tecniche atte a mantenere la permeabilità del suolo;
- c) completare le recinzioni, siano esse costituite da murature in pietra o da altri elementi con particolare riguardo per i tratti confinanti con spazi pubblici, facendo in modo che recuperino il loro assetto originario. Le integrazioni alle recinzioni devono essere realizzate con materiali e tecniche tradizionali, o con esse compatibili, evitando in ogni modo il non finito, i rivestimenti e i placcaggi in lastre.

10. Agibilità

I requisiti di agibilità relativa a corpi di fabbrica storico-tradizionali (Conservato, Conservato con modifiche non sostanziali, Conservato con modifiche sostanziali) potranno essere oggetto di deroga rispetto alle normative vigenti, anche in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e in materia igienico-sanitaria ai sensi del D.M. del 09.06.1999 *“Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione”*. Pertanto i soli, limitati e puntuali casi di intervento di adeguamento possono essere autorizzati previa verifica della loro coerenza con i caratteri costruttivi e tipologici dell'edificato storico e delle norme che li tutelano, evitando modifiche delle altezze interne e/o modifiche delle aperture sui prospetti esterni.

CAPO III
PRESCRIZIONI EDILIZIE E TECNOLOGICHE

Art. 15 Coerenza degli interventi con il contesto storico

1. Per le tipologie di elementi costruttivi utilizzabili e per le modalità d'intervento sui fabbricati si farà riferimento, a specifici abachi che costituiscono le linee guida d'intervento come parte integrante del Piano Particolareggiato, denominate "R.P.09 - Linee guida per la riqualificazione del centro matrice" e così di seguito composte:

a. ABACO A - Abaco delle soluzioni tipologiche e formali degli edifici storici.

Sono descritte, attraverso schemi plano volumetrici e dei relativi elementi caratterizzanti, le tipologie edilizie di valore storico individuate nel Centro matrice e con definizioni descrittive alcune classi edilizie (gli Edifici recenti privi di valore storico-architettonico, Edilizia specialistica, Ruderì), individuate nel tessuto urbano attuale ricadente all'interno del perimetro del centro matrice, al fine di orientare al meglio la tutela e il recupero del tessuto edilizio.

b. ABACO B - Abaco degli elementi caratterizzanti le tipologie architettoniche tradizionali.

Sono descritti con schemi grafici, rilievi fotografici, rapporti dimensionali e tecniche costruttive gli elementi architettonici caratterizzanti l'edilizia storica samughese dai quali sarà possibile estrapolare pratiche e criteri costruttivi che contribuiranno alla per la qualità degli interventi nel Centro matrice.

c. ABACO C - Abaco dei colori

L'abaco dei colori è costituito dalla tavolozza, o cartella, dei colori, ricostruita in base all'analisi delle tinte ricorrenti sulle facciate del Centro Matrice, che costituiscono l'atlante cromatico dei colori utilizzabili nel nucleo storico di Samugheo a cui si dovrà fare riferimento per la coloritura delle facciate.

d. ABACO D - Abaco degli elementi di arredo degli spazi urbani e delle pertinenze

Costituisce un riferimento iconografico di indirizzo per orientare le soluzioni progettuali e le scelte degli elementi componenti gli spazi urbani pubblici e gli spazi

aperti privati. Gli abachi sono relativi in particolare alle pavimentazioni (materiali e tessiture), all'arredo urbano e alle murature di recinzione.

e. ABACO E - Abaco delle Indicazioni di buona pratica sulle modalità di intervento nel centro matrice

È un documento grafico descrittivo di supporto al progetto degli interventi nel centro matrice, utile per una più chiara applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e delle Linee Guida alla Riqualificazione del Centro Matrice del Piano Particolareggiato.

2. Gli abachi contenuti nelle **“Linee Guida alla Riqualificazione del Centro Matrice”** rilevati nelle indagini e rilievi operati negli edifici storici e le tipologie così individuate sono da intendersi come riferimento e supporto alla progettazione degli interventi edilizi in centro matrice e non devono essere acriticamente clonate su edifici in cui non sono preesistenti; il P.P. stabilisce che la ricostruzione di intere parti “in stile” deve essere evitata. Le reintegrazioni di ampiezza significativa e le ricostruzioni filologiche sono consentite, pur rispettando le prescrizioni generali, a condizione che le stesse denuncino chiaramente la loro natura mediante idonei accorgimenti che, pur senza introdurre alterazioni dell'immagine complessiva della facciata, evidenzino in maniera inequivoca l'epoca di esecuzione successiva al resto del paramento. La ricostruzione di parti limitate aventi un'importanza architettonica possono essere accettate a condizione che siano basate su una precisa ed indiscutibile documentazione. Se necessario per un corretto utilizzo dell'edificio, il completamento di parti più estese con rilevanza spaziale o funzionale dovrà essere realizzato con un linguaggio conforme all'architettura contemporanea in armonia con l'edificio oggetto dell'intervento. La ricostruzione di un intero edificio “in stile”, distrutto per cause belliche o naturali, è ammissibile solo in presenza di eccezionali motivazioni di ordine sociale o culturale, attinenti l'identità dell'intera collettività.
3. L'applicazione degli abachi sopradescritti va sempre coordinata con l'intero sistema degli elaborati di Piano e con particolare riguardo alle schede descrittive e ai profili di progetto. Per gli elementi costruttivi, sarà possibile, per particolari e complesse condizioni strutturali proporre soluzioni tecniche non incluse nell'abaco degli elementi costruttivi, purché sia sempre salvaguardata la funzionalità e la riconoscibilità degli elementi aggiunti e la congruità con l'edificio oggetto dell'intervento.

4. Il Piano Particolareggiato individua il grado di conservazione dei caratteri storici e tipologici dei fabbricati e del loro rapporto con i lotti corrispondenti, denominandolo convenzionalmente come grado di “congruenza” dei fabbricati. In funzione del grado di congruenza assegnato e della zona omogenea di appartenenza sono da applicarsi gli abachi di cui al precedente comma 1.

5. Modalità d'intervento nei fabbricati in zona omogenea A, classificati come “**conservati**”.

Per gli edifici esistenti in cui l'impianto originario è rimasto inalterato, il fine principale è sempre il risanamento e la conservazione, pur con l'inserimento di tecnologie moderne, che mirano alla conservazione dell'involucro edilizio e degli aspetti formali storici.

Gli interventi sugli edifici e le pertinenze appartenenti a questa classe di congruenza devono essere finalizzati alla tutela dell'organismo edilizio tradizionale attraverso un insieme sistematico di opere che ne garantiscano la conservazione nel tempo degli elementi tipologici, formali e strutturali e ne interpretino correttamente gli adattamenti agli usi contemporanei, con il principio generale dell'invariabilità dei materiali e tecniche costruttive.

Per quanto omissso o non specificato nelle precisazioni riportate di seguito, le categorie di intervento ammissibili in riferimento alle definizioni del DPR 380/2001 sono:

- **Manutenzione ordinaria**
- **Manutenzione straordinaria**
- **Restauro e risanamento conservativo**

Nei fabbricati e loro pertinenze classificati come “**conservati**” è **prescrizione inderogabile secondo il P.P.:**

- conservare tutti gli elementi decorativi esistenti e ogni altro elemento della facciata che rivesta valore storico o ambientale e che faccia parte integrante dell'organismo edilizio (cornici, davanzali, marcapiani, fregi, cornicioni, modanature, elementi in ferro battuto), affinché ciò sia possibile è preferibile, utilizzare materiali e tecnologie diversi da quelli attuali in quanto ciò si configura come ripristino di materiali e tecnologie tradizionali consoni all'edificio e al contesto; comprese le pertinenze e i manufatti accessori riconosciuti quali parti integranti dell'edificato storico e classificati come “conservati”;
- rimuovere le parti inequivocabilmente riconosciute come incongrue che alterino l'assetto dell'edificio, compromettendone riconoscibilità, stabilità e fruibilità; comprese le aperture e gli impianti incongrui.

Nei fabbricati e loro pertinenze classificati come “**conservati**” è **consentito secondo il**

P.P.:

- riaprire porte o finestre tamponate o adeguare la disposizione o la conformazione delle aperture esistenti qualora in contrasto con la partizione originale o caratterizzante la tipologia riconosciuta;
- eliminare, modificare e inserire nuovi impianti tecnologici (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, ecc.) senza alterare i volumi esistenti, la quota degli orizzontamenti e della copertura; nell'installazione si devono adottare i necessari accorgimenti tecnici, quali l'impiego di sportelli a scomparsa e di griglie, per ridurre l'impatto degli elementi impiantistici; eventuali condutture, scarichi e canalizzazioni non devono alterare l'aspetto esterno dei fabbricati, non devono danneggiare i paramenti murari e devono essere convenientemente occultati; pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità esterne i devono essere installati evitando i fronti principali e le falde di copertura ed in modo da non interferire e/o alterare la caratterizzazione dei prospetti;
- realizzare nuove aperture nelle falde di copertura (finestre in falda) da posizionare sulle falde visivamente meno esposte e purché non si alterino in maniera visibile i prospetti e si integrino all'interno della falda;
- realizzare nuovi soppalchi, nei limiti e con le modalità consentiti dalla normativa.

Nei fabbricati e loro pertinenze classificati come **"conservati" non è consentito secondo il P.P.:**

- modificare l'ingombro plani-volumetrico degli edifici;
- realizzare opere che determinino alterazioni del funzionamento statico dell'edificio ovvero modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni;
- modificare la quota degli orizzontamenti esistenti o realizzare nuovi orizzontamenti, ad eccezione dei soppalchi;
- realizzare nuovi collegamenti verticali, fatto salvo quanto necessario per accedere ai soppalchi;
- modificare la geometria e la quota di imposta delle strutture di copertura;
- realizzare nuove aperture o interruzioni nelle falde di copertura (terrazze, abbaini, ecc);
- realizzare nuove aperture sui prospetti;

-
- utilizzare elementi “finto rustico” a vista o rivestimenti in pietra ovvero riportare a vista elementi della tessitura muraria quali cantonali, stipiti, architravi, archetti in laterizio o paramenti pietra originariamente intonacati;
 - introdurre sulle facciate pensiline, tettoie, balconi o altre strutture in aggetto.

Tutti gli interventi sui fabbricati ricadenti in **zona omogenea A** e classificati come “**Conservati**” in riferimento ai caratteri tipologici, dovranno di norma rispettare le indicazioni di cui agli **abachi A e B** salvo eventuali restauri dei paramenti lapidei esterni, in presenza di intonaci le colorazioni devono essere guidati con le indicazioni di cui all’**abaco C**, mentre gli interventi sulle pertinenze dovranno fare riferimento all’**abaco D**.

6. Modalità d’intervento nei fabbricati in zona omogenea B, classificati come “conservati”.

Tutti gli interventi sui fabbricati ricadenti in zona omogenea B e classificati come “Conservati” in riferimento ai caratteri tipologici seguono le medesime prescrizioni previste per la zona A di cui NTA art.15 comma 5.

In contesto di zona B, se la capacità edificatoria del lotto lo consente e nel rispetto dei parametri urbanistici di zona si potranno prevedere nuove opere di architettura contemporanea. Qualsiasi intervento anche di ampliamento deve contribuire a tutelare o ripristinare l’ordine e il rigore formale, oltre che consolidare l’esistente storico in un tessuto omogeneo e decoroso.

7. Modalità d’intervento nei fabbricati in zona omogenea A, classificati come “conservati con modifiche non sostanziali”.

Per gli edifici in cui l’impianto originario è rimasto sostanzialmente invariato, ad eccezione di alcuni elementi incongrui facilmente reversibili, gli interventi sugli edifici e loro pertinenze appartenenti a questa classe di congruenza devono essere finalizzati alla tutela dell’organismo edilizio tradizionale attraverso un insieme sistematico di opere finalizzate all’eliminazione delle superfetazioni, di elementi estranei all’organismo edilizio originario derivanti da aggiunte e/o modifiche avvenute successivamente alla data di impianto, incoerenti con i caratteri storici e architettonici dell’edificio e volti al reintegro degli elementi tipologici, formali e strutturali e ne reinterpretino correttamente gli adattamenti agli usi contemporanei, con il principio generale dell’invariabilità dei materiali e tecniche costruttive.

Per quanto omesso o non specificato nelle precisazioni riportate di seguito, le categorie di intervento ammissibili in riferimento alle definizioni del DPR 380/2001 sono:

- **Manutenzione ordinaria**
- **Manutenzione straordinaria**

- **Restauro e risanamento conservativo**

Nei fabbricati e loro pertinenze classificati come **“conservati con modifiche non sostanziali”** è **prescrizione inderogabile secondo il P.P.:**

- conservare tutti gli elementi decorativi esistenti e ogni altro elemento della facciata che rivesta valore storico o ambientale e che faccia parte integrante dell'organismo edilizio (cornici, davanzali, marcapiani, fregi, cornicioni, modanature, elementi in ferro battuto), affinché ciò sia possibile è preferibile, utilizzare materiali e tecnologie diversi da quelli attuali in quanto ciò si configura come ripristino di materiali e tecnologie tradizionali consoni all'edificio e al contesto; comprese le pertinenze e i manufatti accessori riconosciuti quali parti integranti dell'edificato storico e classificati come “conservati”;
- rimuovere le parti inequivocabilmente riconosciute come incongrue che alterino l'assetto dell'edificio, compromettendone riconoscibilità, stabilità e fruibilità; comprese le aperture e gli impianti incongrui, avendo particolare riguardo per i fabbricati o parti degli stessi che sono state schedate come “conservati con modifiche non sostanziali” perché vengano ricondotte alle caratteristiche originarie anche le parti individuate come modificate.

Nei fabbricati e loro pertinenze classificati come **“conservati con modifiche non sostanziali”** è **consentito secondo il P.P.:**

- riaprire porte o finestre tamponate o adeguare la disposizione o la conformazione delle aperture esistenti qualora in contrasto con la partizione originale o caratterizzante la tipologia riconosciuta;
- eliminare, modificare e inserire nuovi impianti tecnologici (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, ecc.) senza alterare i volumi esistenti, la quota degli orizzontamenti e della copertura; nell'installazione si devono adottare i necessari accorgimenti tecnici, quali l'impiego di sportelli a scomparsa e di griglie, per ridurre l'impatto degli elementi impiantistici; eventuali condutture, scarichi e canalizzazioni non devono alterare l'aspetto esterno dei fabbricati, non devono danneggiare i paramenti murari e devono essere convenientemente occultati; pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità esterne i devono essere installati evitando i fronti principali e le falde di copertura ed in modo da non interferire e/o alterare la caratterizzazione dei prospetti;
- realizzare nuove aperture nelle falde di copertura (finestre in falda) da posizionare sulle falde visivamente meno esposte e purché non si alterino in maniera visibile i

prospetti e si integrino all'interno della falda;

- realizzare nuovi soppalchi, nei limiti e con le modalità consentiti dalla normativa.

Nei fabbricati e loro pertinenze classificati come **“conservati con modifiche non sostanziali” non è consentito secondo il P.P.:**

- modificare l'ingombro plani-volumetrico degli edifici;
- realizzare opere che determinino alterazioni del funzionamento statico dell'edificio ovvero modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni;
- modificare la quota degli orizzontamenti esistenti o realizzare nuovi orizzontamenti, ad eccezione dei soppalchi;
- realizzare nuovi collegamenti verticali, fatto salvo quanto necessario per accedere ai soppalchi;
- modificare la geometria e la quota di imposta delle strutture di copertura;
- realizzare nuove aperture o interruzioni nelle falde di copertura (terrazze, abbaini, ecc);
- realizzare nuove aperture sui prospetti;
- utilizzare elementi “finto rustico” a vista o rivestimenti in pietra ovvero riportare a vista elementi della tessitura muraria quali cantonali, stipiti, architravi, archetti in laterizio o paramenti pietra originariamente intonacati;
- introdurre sulle facciate pensiline, tettoie, balconi o altre strutture in aggetto.

Tutti gli interventi sui fabbricati ricadenti in zona omogenea A e classificati come **“Conservati con modifiche non sostanziali”** in riferimento ai caratteri tipologici, dovranno di norma rispettare le indicazioni di cui agli abachi A e B salvo eventuali restauri dei paramenti lapidei esterni, in presenza di intonaci le colorazioni devono essere guidati con le indicazioni di cui all'abaco C, mentre gli interventi sulle pertinenze dovranno fare riferimento all'abaco D.

8. Modalità d'intervento nei fabbricati in zona omogenea B, classificati come “conservati con modifiche non sostanziali”.

Tutti gli interventi sui fabbricati ricadenti in zona omogenea B e classificati come “conservati con modifiche non sostanziali” in riferimento ai caratteri tipologici seguono le medesime prescrizioni previste per la zona A di cui NTA art.15 comma 7.

In contesto di zona B, se la capacità edificatoria del lotto lo consente e nel rispetto dei parametri urbanistici di zona si potranno prevedere nuove opere di architettura

contemporanea. Qualsiasi intervento anche di ampliamento deve contribuire a tutelare o ripristinare l'ordine e il rigore formale, oltre che consolidare l'esistente storico in un tessuto omogeneo e decoroso.

9. Modalità d'intervento nei fabbricati in zona omogenea A, classificati come "conservati con modifiche sostanziali".

Per gli edifici esistenti in cui l'impianto originario è riconducibile ad una tipologia storica, ma che nel tempo ha subito incrementi e modifiche piano volumetriche, il fine principale è comunque il risanamento e la conservazione, pur con l'inserimento di tecnologie moderne, che mirano alla conservazione dell'involucro edilizio e degli aspetti formali storici, pertanto sono sempre consentiti e fortemente consigliati tutti gli interventi che mirano al ripristino dell'organismo originario, quali la rimozione delle superfetazioni di qualunque genere anche di carattere strutturale come la struttura di copertura.

Con gli interventi si incoraggia il recupero delle parti superstiti di edificato storico-tradizionale e dei suoi annessi. È sempre consentita la demolizione delle parti di edificato considerati "modifiche sostanziali" dell'edificio tradizionale per ricostruire, conservando la volumetria legittimamente già acquisita, in coerenza con le prescrizioni di piano e la conformità agli schemi tipologici ammessi e presenti nelle Linee Guida. Se tali "modifiche sostanziali" hanno comportato un organismo edilizio sostanzialmente diverso dall'originario, la cui eliminazione comporterebbe oggettive condizioni di instabilità strutturale, è consentita la reintegrazione dell'edificio secondo regole coerenti col patrimonio edilizio tradizionale, in coerenza con le prescrizioni di piano e la conformità agli schemi tipologici ammessi e presenti nelle "Linee Guida alla Riquilificazione del Centro Matrice" (Abaco A).

Per quanto omissso o non specificato nelle precisazioni riportate di seguito, le categorie di intervento ammissibili in riferimento alle definizioni del DPR 380/2001 sono:

- **Manutenzione ordinaria**
- **Manutenzione straordinaria**
- **Restauro e risanamento conservativo**
- **Interventi di ristrutturazione edilizia**

Nei fabbricati e loro pertinenze classificati come "conservati con modifiche sostanziali" è **prescrizione inderogabile secondo il P.P.:**

- modificare anche sostanzialmente l'aspetto esteriore degli edifici al fine di armonizzarne l'architettura con il contesto e rendere coerenti ad esso gli elementi tipologici, formali e materici dell'organismo edilizio esistente;

Nei fabbricati e loro pertinenze classificati come “**conservati con modifiche sostanziali**”
è consentito secondo il P.P.:

- aprire nuove aperture (porte, finestre, portali inglobati) al fine di armonizzarne l'architettura dell'edificio “sostanzialmente modificato” con il contesto e renderlo coerente alla tipologia storica a cui l'organismo edilizio è riconducibile;
- riaprire porte, finestre o portali tamponati e/o adeguare la disposizione o la conformazione delle aperture esistenti qualora in contrasto con la partizione originale o caratterizzante la tipologia riconosciuta;
- riqualificare i balconi esistenti, se realizzati su fronti principali e/o prospettanti lo spazio pubblico, questi devono rispettare la disposizione, la conformazione e le caratteristiche di quelli afferenti alle tipologie edilizie di valore storico;
- demolire e/o ricostruire le porzioni dell'edificio che costituiscono “modifiche sostanziali” rispetto all'edificio originario, anche con parziale o sostanziale modifica della sagoma, purché senza aumento della superficie coperta esistente e con il mantenimento dell'eventuale allineamento preesistente sullo spazio pubblico;
- modificare la volumetria, del corpo di fabbrica, fermo restando il principio dell'armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto, purché tale modifica si riferisca a interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche;
- modificare sostanzialmente la conformazione delle coperture, ovvero da una a due falde, da piana a due falde, da piana a una falda se il corpo di fabbrica è un locale accessorio o una pertinenza;
- nel caso di copertura a falde, l'orientamento delle falde principali deve essere ortogonale alla facciata prospettante lo spazio pubblico;
- realizzare nuovi orizzontamenti interni e soppalchi;
- eliminare, modificare e inserire nuovi impianti tecnologici (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, ecc.) senza interferire e/o alterare la caratterizzazione dell'aspetto esteriore degli edifici, nell'installazione si devono adottare i necessari accorgimenti tecnici, quali l'impiego di sportelli a scomparsa e di griglie, per ridurre l'impatto degli elementi impiantistici; eventuali condutture, scarichi e canalizzazioni non devono alterare l'aspetto esterno dei fabbricati, non devono danneggiare i paramenti murari e devono essere convenientemente occultati; pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità esterne i devono essere installati evitando i fronti principali

e le falde di copertura ed in modo da non interferire e/o alterare la caratterizzazione dei prospetti.

Nei fabbricati e loro pertinenze classificati come “**conservati con modifiche sostanziali**” **non è consentito secondo il P.P.:**

- modificare l’ingombro planimetrico degli edifici;
- demolire e ricostruire totalmente l’edificio, è ammessa la demolizione e ricostruzione parziale riguardante elementi anche strutturali purché ciò comporti alterazioni non sostanziali dello schema statico e in generale delle caratteristiche strutturali dell’edificio e siano comunque rispettati gli elementi caratterizzanti di una tipologia di valore storico riconosciuta;
- realizzare nuove aperture o interruzioni nelle falde di copertura (terrazze, abbaini, ecc.), fatta eccezione per aperture in falda della copertura stessa, da posizionare sulle falde visivamente meno esposte;
- utilizzare elementi “finto rustico” a vista o rivestimenti in pietra ovvero riportare a vista elementi della tessitura muraria quali cantonali, stipiti, architravi, archetti in laterizio o paramenti pietra originariamente intonacati;

Tutti gli interventi sui fabbricati ricadenti in **zona omogenea A** e classificati come “**Conservati con modifiche sostanziali**” in riferimento ai caratteri tipologici, dovranno di norma rispettare le indicazioni di cui agli **abachi A e B** salvo eventuali restauri dei paramenti lapidei esterni, in presenza di intonaci le colorazioni devono essere guidati con le indicazioni di cui all’**abaco C**, mentre gli interventi sulle pertinenze dovranno fare riferimento all’**abaco D**.

Tutto ciò premesso, è sempre consentito per l’edificio ubicato in **zona A** demolire gli incrementi e/o le modifiche piano volumetriche effettuate sull’organismo originario in modo tale da riportare l’involucro edilizio ai suoi aspetti formali e tipologici originari sempre che non vengano compromessi la staticità dell’edificio residuo.

Se l’organismo storico originario è compromesso o comunque alterato, è consentita la modifica della tipologia edilizia originaria, previa adeguata proposta progettuale frutto di una coerente lettura filologica della tipologia proposta, sempre che si dimostri che la proposta contribuisca a ripristinare ordine e rigore formale, ricucendo l’esistente storico con un tessuto omogeneo e decoroso.

È consentito realizzare nuove aperture e modificare le aperture esistenti nei volumi contemporanei ormai parte integrante dell’edificio, ma nel rispetto dei caratteri tipologici dell’edificio, quali schemi e regole compositivi e relativi rapporti dimensionali

degli elementi di facciata illustrati nelle schede.

Nella realizzazione delle nuove aperture e nel modificare le aperture che non rispettano i canoni dimensionali delle aperture esistenti dell'edificio originario, essendo il fine ultimo il ripristino e la conservazione dell'organismo storico, tali integrazioni dovranno avere le stesse dimensioni e caratteristiche di quelle esistenti nell'edificio originario.

10. Modalità d'intervento nei fabbricati in zona omogenea B, classificati come “conservati con modifiche sostanziali”.

Tutti gli interventi sui fabbricati ricadenti in zona omogenea B e classificati come “conservati con modifiche sostanziali” in riferimento ai caratteri tipologici seguono le medesime prescrizioni previste per la zona A di cui NTA art.15 comma 9.

In contesto di zona B, se la capacità edificatoria del lotto lo consente e nel rispetto dei parametri urbanistici di zona si potranno prevedere nuove opere di architettura contemporanea. Qualsiasi intervento anche di ampliamento deve contribuire a tutelare o ripristinare l'ordine e il rigore formale, oltre che consolidare l'esistente storico in un tessuto omogeneo e decoroso.

11. Modalità d'intervento nei fabbricati ridotti allo stato di “rudere” in zona A

Nel centro matrice come in un qualsiasi altro tessuto urbanistico degradato sono presenti altre componenti rilevanti dell'edificato che il Piano particolareggiato definisce e norma nel presente capitolo ovvero:

- Fabbricati o porzioni di edificato ridotti allo stato di **“Rudere di classe 1”**; trattasi di edifici nei quali siano presenti e rilevabili le scatole murarie, nonché riconoscibile la tipologia storica con anche solo parte degli elementi architettonici caratterizzanti l'edificio originario; in questi casi il rudere è da ritenere e trattare quale fabbricato che ha conservato gli elementi tipologici e materialmente molto degradato e come tale da sottoporre ad una più attenta e delicata azione di recupero e reintegrazione. Gli interventi attuabili in casi come questi richiedono una documentazione di rilievo “critico” ed un'indagine storica e d'archivio particolarmente accurata, mirante alla conservazione del manufatto nel suo complesso con particolare attenzione per l'involucro edilizio gli aspetti formali storici.

- Fabbricati o porzioni di edificato ridotti allo stato di **“Rudere di classe 2”**; trattasi di edifici prevalentemente crollati e/o demoliti per i quali non è più proponibile neppure il

recupero dei componenti del paramento murario, in quanto in questi casi il valore storico documentario dell'edificio originario è sostanzialmente andato perduto, pertanto è consentito realizzare un nuovo e diverso edificio in sostituzione del rudere residuo.

Di norma gli interventi ammissibili in funzione di quest'ultima classificazione sono i seguenti:

11.1 Modalità d'intervento negli edifici ridotti allo stato di **"Rudere di classe 1"**.

Per quanto omissso o non specificato nelle precisazioni riportate di seguito le categorie di intervento ammissibili in riferimento alle definizioni del DPR 380/2001 sono:

- **Manutenzione ordinaria**
- **Manutenzione straordinaria**
- **Restauro e risanamento conservativo**

Gli interventi sugli edifici e loro pertinenze appartenenti a questa classe di congruenza devono essere finalizzati alla tutela dell'organismo edilizio tradizionale attraverso un insieme sistematico di opere che ne garantiscano la conservazione nel tempo degli elementi tipologici, formali e strutturali e ne interpretino correttamente gli adattamenti agli usi contemporanei, con il principio generale dell'invariabilità dei materiali e tecniche costruttive.

Tutti gli interventi sui fabbricati ricadenti in **zona omogenea A** classificati come **"Ruderi di classe 1"** in riferimento ai caratteri tipologici, dovranno di norma rispettare le indicazioni di cui agli **abachi A e B** salvo eventuali restauri dei paramenti lapidei esterni, in presenza di intonaci le colorazioni devono essere guidati con le indicazioni di cui all'**abaco C**, mentre gli interventi sulle pertinenze dovranno fare riferimento all'**abaco D** nonché rispettare le prescrizioni previste per i fabbricati e loro pertinenze classificati come **"conservati"** contenute nelle presenti NTA art.15 commi 5 e 6.

In contesto di **zona A**, nel rispetto dei parametri urbanistici di zona si potranno prevedere nuove opere di architettura contemporanea in ampliamento. Qualsiasi intervento di ampliamento deve di norma rispettare le indicazioni di cui agli **abachi A e B**, in presenza di intonaci le colorazioni devono essere guidati con le indicazioni di cui all'**abaco C**, mentre gli interventi riguardano pertinenze dovranno fare riferimento all'**abaco D**.

Qualsiasi intervento deve contribuire a tutelare o ripristinare l'ordine e il rigore formale, oltre che consolidare l'esistente storico in un tessuto omogeneo e

decoroso.

11.2 Modalità d'intervento negli edifici ridotti allo stato di **"Rudere di classe 2"**.

Per quanto omesso o non specificato nelle precisazioni riportate di seguito le categorie di intervento ammissibili in riferimento alle definizioni del DPR 380/2001 sono:

- **Manutenzione ordinaria**
- **Manutenzione straordinaria**
- **Restauro e risanamento conservativo**
- **Interventi di nuova costruzione**

Gli interventi sulle aree e loro pertinenze appartenenti a questa classe di congruenza possono prevedere la costruzione di un nuovo volume sul luogo dove esisteva un precedente edificio in un contesto storico, tanto più se in un ambito d'insieme conservativo, deve attentamente considerarne il sedime, ove ricostruibile, attraverso i ruderi e le tracce della scatola muraria o della documentazione catastale e storica.

La dove non sia possibile considerare il sedime originario la costruzione di un nuovo edificio dovrà considerare allineamenti, fili stradali, spessori e rapporti dei corpi di fabbrica adiacenti preesistenti che dovranno essere tenuti ben presenti nel progetto del nuovo edificio, onde consentire di non interrompere in maniera traumatica la continuità del tessuto edilizio e del rapporto del costruito con lo spazio pubblico.

Nel rispetto degli indici urbanistici della **zona omogenea A**, la costruzione dei **nuovi corpi di fabbrica in sostituzione di fabbricati ridotti allo stato di rudere**, sarà legata alla disposizione planimetrica che ha caratterizzato il tessuto storico, promuovendo la ricostruzione degli impianti tipologici tradizionali e delle loro varianti senza però imitare con elementi decorativi improbabili "dettagli ornamentali" l'edilizia tradizionale. La riproposizione degli impianti tipologici tradizionali e il rispetto delle indicazioni dell'**Abaco A** sarà legata esclusivamente al rispetto degli elementi caratterizzanti la tipologia "scelta", quali:

1. Sistema tipologico;
2. Schema compositivo del tipo edilizio;
3. Regole compositive e rapporti dimensionali degli elementi di facciata.

Il risultato dovrà essere un edificio contemporaneo che possieda, caratteri morfologici ed un rapporto con il tessuto urbano in cui è inserito che non

pregiudica la leggibilità dei valori storici complessivi né condiziona negativamente la qualità del paesaggio urbano del Centro Matrice.

In **zona omogenea A**, qualsiasi intervento di ampliamento o di nuova costruzione deve di norma rispettare le indicazioni di cui agli **abachi A**, in presenza di intonaci le colorazioni devono essere guidati con le indicazioni di cui all'**abaco C**, mentre gli interventi riguardano pertinenze dovranno fare riferimento all'**abaco D**.

12. Modalità d'intervento nei fabbricati ridotti allo stato di "Rudere" in zona B

Tutti gli interventi sui fabbricati ricadenti in zona omogenea B e classificati come "rudere" in riferimento ai caratteri tipologici seguono le medesime prescrizioni previste per la zona A di cui NTA art.15 comma 11.

In contesto di zona B, se la capacità edificatoria del lotto lo consente e nel rispetto dei parametri urbanistici di zona si potranno prevedere nuove opere di architettura contemporanea. Qualsiasi intervento anche di ampliamento deve contribuire a tutelare o ripristinare l'ordine e il rigore formale, oltre che consolidare l'esistente storico in un tessuto omogeneo e decoroso.

13. Modalità d'intervento nei fabbricati in zona omogenea A, classificati come "nuovi compatibili".

Gli interventi sugli edifici e loro pertinenze appartenenti a questa classe di edifici sono tutti rivolti a riqualificare l'edificio e ad eliminare o mitigare le parti non coerenti con il contesto storico di riferimento.

Per quanto omesso o non specificato nelle precisazioni riportate ai ~~successivi commi~~ di seguito, le categorie di intervento ammissibili in riferimento alle definizioni del DPR 380/2001 sono:

- **Manutenzione ordinaria**
- **Manutenzione straordinaria**
- **Demolizione edilizia**
- **Interventi di nuova costruzione**

Nei fabbricati e loro pertinenze classificati come "**nuovi compatibili**" è **consentito secondo il P.P.:**

-
- modificare sostanzialmente l'aspetto esteriore degli edifici al fine di armonizzarne l'architettura con il contesto e rendere coerenti ad esso gli elementi tipologici, formali e materici;
 - aprire nuove aperture o modificare quelle esistenti (porte, finestre, portali inglobati) al fine di armonizzarne l'architettura dell'edificio "sostanzialmente modificato" con il contesto e renderlo coerente alla tipologia storica;
 - demolire e ricostruire totalmente l'edificio, anche con sostanziale modifica della sagoma, purché venga conservata la volumetria legittimamente già acquisita, o comunque in coerenza con la capacità edificatoria del lotto e nel rispetto delle prescrizioni di piano;
 - ricostruire totalmente l'edificio, assumendo come riferimento e reinterpretare le tipologie edilizie di valore storico e le soluzioni dell'edilizia tradizionale nella definizione di volumi e prospetti (rapporti pieni/vuoti, proporzioni e rapporti dimensionali e allineamenti delle aperture), evitando in ogni caso proposte vernacolari e l'eccessivo ricorso ad elementi decorativi ma seguendo criteri di sobrietà formale, anche attraverso linguaggi e tecniche costruttive contemporanei, fermo restando il principio dell'armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto, purché tali proposte progettuali si riferiscano a interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche;
 - prevedere elevati livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio in termini di contenimento dei consumi energetici e di assenza di barriere architettoniche.
 - Nei fabbricati e loro pertinenze classificati come **"nuovi compatibili"** **non è consentito secondo il P.P.:**
 - utilizzare elementi "finto rustico" o "finto antico" a vista o rivestimenti in pietra ovvero riportare a vista falsi elementi della tessitura muraria quali cantonali, stipiti, architravi o paramenti pietra.

I fabbricati ricadenti sia in **zona omogenea A** classificati come **"nuovi compatibili"** in riferimento ai caratteri tipologici che pur non essendo di valenza storica non contrastano con il contesto, dovranno comunque rispettare le indicazioni di cui agli **abachi A**, le colorazioni devono seguire le indicazioni di cui all'**abaco C**, mentre gli interventi sulle pertinenze dovranno fare riferimento all'**abaco D**.

Per questi edifici, è sempre consentita la demolizione.

La ricostruzione, nel rispetto della volumetria demolita, in cui è inserito il lotto, dovrà rispettare le stesse modalità di intervento previste per le nuove costruzioni nei lotti liberi.

È sempre comunque consentita la riqualificazione degli edifici esistenti nel rispetto delle prescrizioni previste nei profili regolatori, quali allineamenti verticali e/o orizzontali da rispettare sia nella realizzazione di nuove aperture che nell'adeguamento e regolarizzazione delle esistenti e negli eventuali allineamenti delle linee di gronda.

Nella realizzazione di nuova struttura di copertura si prescrive la realizzazione di coperture a falde semplici, preferibilmente a doppia falda con linea di gronda costante, sono da evitare sfalsamenti nelle falde di copertura, sia di gronda che di colmo, se non conseguenza di volumetrie nettamente distinte. Il manto di copertura dovrà comunque essere in tegole laterizie curve tipo coppo.

Sono vietati, ornamenti e lavorazioni delle finiture che richiamano aeree falsamente storiche, quali intonaci e tinteggiature "anticati" o spugnate, cornici e cornicioni che ripropongono modanature di tipo "classicistiche" che non rispondono ai canoni dimensionali tradizionali (vedi Abaco B).

Tutto questo perché il fine ultimo è la riduzione del degrado urbano e la restituzione di un minimo di decoro anche dei con visivi del paesaggio urbano che i fabbricati esistenti contribuiscono a creare. L'inserimento di elementi impropri contribuirebbe all'abbellimento fine a se stesso e non alla risoluzione del degrado.

Affinché questi edifici possano contribuire alla riduzione del disordine urbano del centro matrice samughese le linee guida da seguire negli interventi di riqualificazione sono la **sobrietà**, l'**ordine**, la **regolarità** ed l'**armonia**.

14. Modalità d'intervento nei fabbricati in zona omogenea B, classificati come "nuovi compatibili".

Tutti gli interventi sui fabbricati ricadenti in zona omogenea B e classificati come "**nuovi compatibili**" in riferimento ai caratteri tipologici seguono le medesime prescrizioni previste per la zona A di cui NTA art.15 comma 13.

In contesto di **zona B**, nel rispetto dei parametri urbanistici di zona, si potranno prevedere nuove opere di architettura contemporanea. Qualsiasi intervento deve contribuire a tutelare o ripristinare l'ordine e il rigore formale, oltre che consolidare l'esistente storico in un tessuto omogeneo e decoroso.

15. Modalità d'intervento nei fabbricati in zona omogenea A, classificati come "nuovi

incompatibili”.

Gli interventi sugli edifici e loro pertinenze appartenenti a questa classe di edifici sono tutti rivolti a riqualificare l'edificato e ad eliminare o mitigare le parti non coerenti con il contesto storico di riferimento, pertanto sono sempre consentiti la demolizione dei corpi di fabbrica o di parti di edificio e la ricostruzione anche in altra parte del lotto, conservando la volumetria legittimamente già acquisita, o comunque in coerenza con la capacità edificatoria del lotto e nel rispetto delle prescrizioni di piano.

Per quanto omesso o non specificato nelle precisazioni riportate ai successivi commi le categorie di intervento ammissibili in riferimento alle definizioni del DPR 380/2001 sono:

- **Manutenzione ordinaria**
- **Manutenzione straordinaria**
- **Demolizione edilizia**
- **Interventi di nuova costruzione.**

Nei fabbricati e loro pertinenze classificati come **“nuovo incompatibile” è consentito secondo il P.P.:**

- modificare anche sostanzialmente l'aspetto esteriore degli edifici al fine di armonizzarne l'architettura con il contesto e rendere coerenti ad esso gli elementi tipologici, formali e materici;
- aprire nuove aperture (porte, finestre, portali inglobati) al fine di armonizzarne l'architettura dell'edificio “sostanzialmente incompatibile” con il contesto e renderlo coerente alla tipologia storica;
- demolire e ricostruire totalmente l'edificio, anche con sostanziale modifica della sagoma, purché venga conservata la volumetria legittimamente già acquisita, o comunque in coerenza con la capacità edificatoria del lotto e nel rispetto delle prescrizioni di piano;
- ricostruire totalmente l'edificio, assumendo come riferimento e reinterpretare le tipologie edilizie di valore storico e le soluzioni dell'edilizia tradizionale nella definizione di volumi e prospetti (rapporti pieni/vuoti, proporzioni e rapporti dimensionali e allineamenti delle aperture), evitando in ogni caso proposte vernacolari e l'eccessivo ricorso ad elementi decorativi ma seguendo criteri di sobrietà formale, anche attraverso linguaggi e tecniche costruttive contemporanei, fermo restando il principio dell'armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto, purché tali proposte progettuali si riferiscano a interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche;

-
- prevedere elevati livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio in termini di contenimento dei consumi energetici e di assenza di barriere architettoniche.
 - È sempre comunque consentita la riqualificazione degli edifici esistenti nel rispetto delle eventuali prescrizioni previste nei profili regolatori, quali allineamenti verticali e/o orizzontali da rispettare sia nella realizzazione di nuove aperture che nell'adeguamento e regolarizzazione delle esistenti e negli eventuali allineamenti delle linee di gronda.

Nei fabbricati e loro pertinenze classificati come **“nuovo incompatibile” non è consentito secondo il P.P.:**

utilizzare elementi “finto rustico” o “finto antico” a vista o rivestimenti in pietra ovvero riportare a vista falsi elementi della tessitura muraria quali cantonali, stipiti, architravi o paramenti pietra.

In **zona omogenea A**, gli interventi nei fabbricati classificati come **“nuovi incompatibili”** in riferimento alle colorazioni dovranno seguire le indicazioni di cui all'**abaco C**, mentre gli interventi sulle pertinenze dovranno fare riferimento all'**abaco D**.

La ricostruzione all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria demolita regolarmente acquisita, dovrà rispettare le stesse modalità di intervento previste per le nuove costruzioni nei lotti liberi di cui al successivo comma 17.

Nella realizzazione di nuova struttura di copertura si prescrive la realizzazione di coperture a falde semplici, preferibilmente a doppia falda con linea di gronda costante, sono da evitare sfalsamenti nelle falde di copertura, sia di gronda che di colmo, se non conseguenza di volumetrie nettamente distinte. Il manto di copertura dovrà comunque essere in tegole laterizie curve tipo coppo.

Sono assolutamente da evitare, ornamenti e lavorazioni delle finiture che richiamano aeree falsamente storiche, quali intonaci e tinteggiature “antichi” o spugnate, cornici e cornicioni che ripropongono modanature di tipo “classicistiche” che non rispondono ai canoni dimensionali tradizionali (vedi Abaco B).

Tutto questo perché il fine ultimo è la riduzione del degrado urbano e la restituzione di un minimo di decoro anche dei convisivi del paesaggio urbano che i fabbricati esistenti contribuiscono a creare. L'inserimento di elementi impropri contribuirebbe all'abbellimento fine a se stesso e non alla risoluzione del degrado.

16. Modalità d'intervento nei fabbricati in zona omogenea B, classificati come “nuovi

incompatibili”.

Tutti gli interventi sui fabbricati ricadenti in zona omogenea B e classificati come “**nuovi in compatibili**” in riferimento ai caratteri tipologici seguono le medesime prescrizioni previste per la zona A di cui NTA art.15 comma 15.

In contesto di zona B, nel rispetto dei parametri urbanistici di zona si potranno prevedere nuove opere di architettura contemporanea. Qualsiasi intervento di ampliamento o di nuova costruzione dovrà di norma rispettare le indicazioni di cui agli abachi A, in presenza di intonaci le colorazioni devono essere guidati con le indicazioni di cui all’abaco C, mentre gli interventi riguardano pertinenze dovranno fare riferimento all’abaco D.

Per questi edifici, ubicati all’interno della zona B, è sempre consentita la demolizione. La ricostruzione, nel rispetto della volumetria demolita, se regolarmente assentita, dovrà rispettare le stesse modalità di intervento previste per le nuove costruzioni nei lotti liberi di cui al successivo comma 17.

17. Modalità d’intervento nei “Lotti Liberi”.

Nei lotti liberi è sempre consentita la costruzione di nuovi edifici.

Nel rispetto degli indici urbanistici delle zona urbanistiche ricomprese nel Centro Matrice in cui è inserito il lotto;

zona omogenea A

if = 3,91 mc/mq Rc =0,5 mq/mq ip min = 0,2 mq/mq

zona omogenea B1 (art. 7 NTA del PUC):

if = 3,00 mc/mq Rc =2/3 ip min=0,2 mq/mq

zona omogenea B2 (art. 8 NTA del PUC):

if = 2,50 mc/mq Rc=2/3 ip min=0,2 mq/mq

La costruzione dei **nuovi corpi di fabbrica**, sarà legata alla disposizione planimetrica che ha caratterizzato il tessuto storico, promuovendo la ricostruzione degli impianti tipologici tradizionali e delle loro varianti senza però imitare con elementi decorativi inutili e improbabili “dettagli ornamentali“ l’edilizia tradizionale.

La riproposizione degli impianti tipologici tradizionali e il rispetto delle indicazioni dell’**Abaco A** sarà legata esclusivamente al rispetto degli elementi caratterizzanti la tipologia “scelta”, quali:

-
1. Sistema tipologico;
 2. Schema compositivo del tipo edilizio;
 3. Regole compositive e rapporti dimensionali degli elementi di facciata.

Il risultato dovrà essere un edificio contemporaneo che possieda, caratteri morfologici ed un rapporto con il tessuto urbano in cui è inserito che non pregiudica la leggibilità dei valori storici complessivi né condiziona negativamente la qualità del paesaggio urbano del Centro Matrice.

18. L'applicazione degli abachi sopradescritti va sempre coordinata con l'intero sistema degli elaborati di Piano e con particolare riguardo alle schede descrittive e ai profili di progetto.

Art. 16 Modalità di esecuzione degli interventi

Seguono le prescrizioni edilizie e tecnologiche che di norma devono essere applicate e salvo ulteriori limitazioni e precisazioni presenti negli elaborati specifici di piano:

a) Conformazione delle coperture.

- i. La tipologia di copertura ammessa è quella del tetto a una falda e a due falde a colmo unito, a capanna, con mantenimento delle pendenze preesistenti o nei casi in cui questo non è possibile con pendenza comunque compresa tra il 22% e il 30% per gli edifici classificati come "conservati", anche per quelli "conservati con modifiche".

Nelle ricostruzioni, nelle sopraelevazioni e nei rifacimenti totali delle coperture non afferenti alle tipologie edilizie tradizionali ovvero i tetti appartenenti a edifici classificati come "nuovi":

- a) la pendenza delle falde può raggiungere il 35%;
- b) le coperture potranno essere a falda singola, a capanna o a paglione, realizzate a gronda e colmo costante;
- c) per gli edifici con facciata allineata allo spazio pubblico, in caso di presenza di falde di copertura, la massima pendenza della falda deve essere sempre perpendicolare allo spazio pubblico.

- ii. In linea generale è fatto obbligo il mantenimento delle coperture esistenti classificabili come tradizionali sia per conformazione e geometria che per materiali e tecnologie impiegate. In caso di coperture esistenti, oggetto di precedenti modifiche, in cui risultino presenti elementi e/o materiali estranei alla tradizione locale ovvero incongrui con le previsioni del P.P., in via generale è prescritto l'obbligo del loro

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

- iii. Sono ammesse modeste modifiche delle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria, non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto. In questo senso, è esplicitamente ammessa l'installazione di lucernari a filo copertura e sulle falde che non sono prospicienti a spazi pubblici.

Per le costruzioni realizzate in aderenza al confine, siano essi corpi di fabbrica che pertinenze interne all'area cortilizia è consentita la copertura inclinata a falda unica, con pendenze ricomprese tra il 22% e il 30%.

E' ammessa la copertura piana, a terrazzo, esclusivamente laddove esistente, in tal caso l'estradosso della copertura dovrà essere rivestita con laterizi (piastrelle di cotto, campigiane, listelli, etc).

È sempre consentita la copertura a tetto di coperture piane senza aumento di volume utile, la pendenza massima per tali coperture non potrà eccedere il 35% misurata a partire dall'imposta di gronda.

Per motivate esigenze funzionali, come l'assenza di spazi esterni di pertinenza, è consentita la realizzazione di terrazze "a tasca" sulla copertura di edifici esistenti o nella realizzazione di copertura a tetto di coperture piane, nei casi in cui non sia espressamente vietato dal P.P., può interessare solo una falda con collocazione della terrazza di norma completamente incassata e nel rispetto dei seguenti requisiti:

- a) Superficie massima della terrazza = 20 mq;
- b) Arretramento minimo rispetto al filo esterno della facciata e dal colmo = 1,00 m;
- c) Distanza minima dai confini = 0,50 m;
- d) Gli elementi di finitura del perimetro delle terrazze a tasca devono essere realizzati con materiali e pendenze analoghi a quelli del manto di copertura, gli eventuali parapetti emergenti dal profilo della falda devono essere realizzati in metallo, con tipologie e finiture previste nei balconi o che comunque garantiscano il minor impatto possibile.

Solo su edifici nuovi e su falde che si affacciano su cortili interni.

b) Manti di copertura.

- Nella realizzazione dei manti di copertura è ammesso esclusivamente l'uso di tegole del

tipo coppi sardi, in laterizio o materiale diverso ma di valenza estetica e cromatica assimilabile a quella storica.

- I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati.
- Nel caso di rimaneggiamenti di manti di copertura originari di edifici tradizionali è obbligatorio l'uso di manto di copertura in tegole del tipo sardo. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire:
 - i. con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile;
 - ii. mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi elementi dello stesso tipo sardo e pezzatura di quelli non recuperabili, da utilizzarsi preferibilmente nello strato inferiore della copertura (canali).
- I moderni sistemi e strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alla conclusione delle linee di coronamento ed eventuali linee di gronda e profili di falda.
- Nel caso di edifici di recente costruzione privi di interesse storico – architettonico o documentario dichiarato, i manti di copertura, per quanto originari, potranno essere modificati e sostituiti con manti in coppi di laterizio o materiale diverso ma di valenza estetica e cromatica assimilabile a quella della tradizione locale.

c) Dotazioni impiantistiche.

- Tutti gli elementi impiantistici dovranno essere compatibili con il generale decoro urbano ed in particolare con il principio di salvaguardia del paesaggio urbano storico.
- I pannelli solari fotovoltaici sono sempre ammessi quando la loro installazione è di tipo integrato oppure semintegrato su elementi di copertura, sia in riferimento agli edifici storici che contemporanei. L'installazione impiantistica di tipo non integrato è ammissibile esclusivamente corpi di fabbrica di recente edificazione se l'impianto non risulta visibile da vie e spazi pubblici.
- I pannelli solari termici ammessi sono quelli del tipo "a circolazione forzata" installati sulle falde dell'edificio, in modo integrato oppure semintegrato (non è ammessa l'installazione del boiler in copertura, se questo risulta visibile da vie e spazi pubblici), sia in riferimento agli edifici storici che contemporanei. L'installazione di tipo non integrato è ammissibile esclusivamente sulle coperture piane di corpi di fabbrica di recente edificazione e se l'impianto non risulta visibile da vie e spazi pubblici.
- I prospetti visibili dagli spazi pubblici devono essere liberi da impianti di

condizionamento, è tollerata, qualora fosse possibile, l'installazione delle unità esterne in apposite nicchie a filo facciata e/o integrate con il prospetto, ma sempre opportunamente occultate con chiusure.

- Nel caso di impianti di condizionamento dotati di unità esterna, questa dovrà essere collocata su pareti che prospettano all'interno del lotto oppure in copertura, in modo tale da non essere visibile dagli spazi pubblici. Solo nel caso d'impossibilità di collocazione verso la parte interna del lotto, le unità esterne potranno essere posizionate internamente a balconi o logge esistenti e opportunamente schermate.
- Le antenne e le parabole devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici oppure su pareti che prospettano all'interno del lotto, in modo tale da non essere visibili dalla pubblica via.
- Nei balconi e nelle pareti prospettanti su strade e spazi pubblici, non è consentita l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, altri macchinari e apparecchiature tecniche. Tali attrezzature, compatibilmente con le norme di sicurezza e le esigenze funzionali, potranno trovare collocazione nei cortili interni, ovvero su terrazze e pareti non prospettanti su strade e spazi pubblici e da essi non visibili. Potranno essere concesse motivate deroghe qualora quanto sopra riportato non sia applicabile per motivi tecnici.

d) Composizione architettonica delle facciate.

Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la conformazione architettonica originaria e documentabile.

La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di balconi a sbalzo a ridotta profondità con parapetto in ferro sono sempre ammessi per gli edifici che non abbiano rilevanza storico-artistica, coerentemente con le caratteristiche architettoniche dell'edificio in oggetto e comunque con quanto, eventualmente, prescritto nei profili di progetto di cui al P.P.

Nella composizione architettonica delle facciate dovranno sempre essere conservate le aperture tradizionali esistenti, preservandone la forma, le dimensioni ed i rapporti, i decori e le eventuali caratteristiche singolari, facendo espresso riferimento alle Linee guida. È consentito l'adeguamento dimensionale e compositivo di singole aperture che per forma, dimensione, tipologia, allineamento o materiale non si armonizzano con le altre del prospetto. L'adeguamento compositivo, dimensionale e materico dovrà essere eseguito nel rispetto dello schema tipologico del tipo edilizio di riferimento al quale l'edificio in oggetto è riconducibile.

È consentito, quando se ne dimostri e comprovi l'esistenza, ripristinare le bucaure tradizionali originarie successivamente tamponate, attenendosi scrupolosamente alla posizione, dimensione ed a tutte le caratteristiche originarie.

e) Recinzioni.

Le murature di recinzione tradizionali originarie realizzate con materiale lapideo locale, costituiscono una specifica caratterizzazione del paesaggio urbano di Samugheo e testimoniano l'uso di tecniche costruttive e materiali propri della cultura urbana locale. Queste dovranno essere conservate e restaurate nell'attuale caratterizzazione e, ove necessario per motivi statici, demolite e ricostruite utilizzando gli stessi materiali e le stesse tecniche costruttive preesistenti.

Le recinzioni delle unità edilizie, sia quelle di confine interno sia quelle sulla pubblica via, anche quando non tradizionali, dovranno essere prive di discontinuità, dovranno essere intonacate e tinteggiate in modo omogeneo alla facciata quando realizzate con materiali strutturali e tecniche costruttive non tradizionali. La finitura superficiale dovrà essere realizzata facciavista o raso pietra se la muratura è interamente costituita da materiale lapideo e realizzata secondo le tecniche costruttive tradizionali.

È consentito realizzare nuove aperture carrabili e pedonali nelle recinzioni delle unità edilizie riconducibili a tipologie storico-tradizionali, nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi tradizionali individuati nelle Linee guida.

Le recinzioni, siano esse costituite da muri o da altri elementi, in particolare se confinanti con spazi pubblici, devono essere mantenute nel loro assetto originario. Le eventuali integrazioni o recupero delle strutture di recinzione devono essere realizzate con materiali e tecniche tradizionali, o con esse compatibili, evitando in ogni modo il "non finito", i rivestimenti e i placcaggi in lastre o scampoli di pietra.

f) Intonaco e coloritura dei muri.

Ogni intervento sulle facciate e sulle pareti esterne dovrà prevedere una finitura ad intonaco o in pietra a vista. Nel caso di finitura ad intonaco, detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci nella gamma cromatica delle terre.

Nel caso di edifici di carattere storico ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei tradizionali intonaci a base di malta di calce o di argilla. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare. Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto, a seconda del tipo di edificio, si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria:

-
- i. l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile;
 - ii. l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature;
 - iii. l'intonaco a base di argilla.

E' altresì consentito l'utilizzo di premiscelati a base calce e di malte idonee al risanamento delle murature umide (intonaci macroporosi); è invece vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento o di intonaci plastici di qualsiasi genere.

- I muri di fabbrica visibili da spazi pubblici devono essere in tutta la loro superficie mantenuti in buono stato di conservazione.
- Nel caso di edifici storici la tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche e materiali riconducibili a quelli della tradizione locale. Si considerano riconducibili alla tradizione locale le tecniche di tinteggiatura a calce. In linea generale il materiale e la tecnica da impiegare dovranno essere analoghi a quelli originari o storicizzati.
- In tutti gli edifici situati all'interno del Centro Matrice sono vietate finiture a bucciato, graffiato e piastrelle in genere.
- In tutti gli edifici, la scelta dei colori deve riferirsi ad una gamma cromatica ispirata ai modelli tradizionali.

Nel caso degli edifici storici, in linea generale, il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storica della facciata e del contesto. In assenza di riferimenti attendibili, i colori e i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma cromatica dell'architettura tradizionale e tali da ben armonizzarsi con il contesto.

g) Procedura per la scelta delle tonalità cromatiche ed elementi decorativi.

In tutti i casi in cui è prevista la modifica della colorazione delle facciate di un edificio, è necessario informare l'Ufficio Tecnico comunale (mediante la procedura prevista per l'intervento in oggetto: comunicazione, DIA, richiesta di autorizzazione, richiesta di concessione) della nuova soluzione cromatica prevista.

La nuova soluzione cromatica potrà essere rappresentato, a discrezione, in modalità grafica, fotografica o altro metodo sufficiente a motivare la scelta effettuata, tenendo conto degli elementi del contesto e delle indicazioni alle Linee Guida secondo quanto previsto all'Abaco C, coerentemente con quanto indicato al punto E3.

Nel caso la documentazione presentata non sia sufficiente a definire la soluzione cromatica individuata, l'Ufficio Tecnico potrà richiedere un campione della tinta

prescelta. L'Ufficio Tecnico ha la facoltà, qualora lo ritenga necessario, di disporre che le tinte siano campionate sulla facciata dell'edificio, al fine di valutarne la validità sia nei toni che nella tecnica di posa.

Nel restauro delle facciate degli edifici storici rilevati, particolare attenzione va posta alla valorizzazione degli elementi decorativi, cornici, lesene, marcapiani, capitelli pensili in pietra, che dovranno rimanere emergenti rispetto al piano del sottofondo.

E' vietato tinteggiare i mattoni a vista, le terrecotte, le pietre naturali e le parti costituenti le decorazioni di facciata se non quando risulti una tecnica tradizionale, per queste parti si dovrà provvedere con opportune operazioni di pulitura e lavaggio.

In caso di reintegrazione, rifacimento o nuova realizzazione di zoccolature, le tipologie ammesse sono le seguenti:

- a) semplice zoccolatura realizzata con fascia tinteggiata a calce direttamente sul fondo intonato e di colore più scuro rispetto alla tinteggiatura dell'intera facciata
- b) zoccolatura realizzata con fascia in rilevato di 4-6 cm, intonacata con superficie liscia o grezza, strollata e tinteggiata.

Non sono ammesse in ogni caso zoccolature in elementi quali paramano, piastrelle, materiali plastici, placcaggi in pietra.

h) Finestre e portoni.

Costituiscono elemento architettonico essenziale degli edifici le finestre, le porte ed i portoni, ed in particolare le aperture storiche, e non potranno essere sostituite e/o eliminate, i portoni di chiusura degli ingressi (abitazioni o corti) con altri di diversa forma, proporzioni o materiale se non nei casi previsti dal P.P. coerentemente con l'Abaco B.

Tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia, fermo restando il concetto di recupero del colore originale e dell'integrazione cromatica dell'intera facciata, devono avere medesima tinta e tonalità. Tutte le aperture della facciata, pertanto, dovranno presentare finestre omogenee, per forma, materiale e colorazione.

Le porte e i portoni dovranno essere in legno e se realizzati con essenze di legno pregiato, potranno essere mantenuti con la vena a vista con effetto opaco tipo cera. Gli infissi in legno non pregiato, potranno essere trattati con vernice coprente di tipo oleosintetica o smalti all'acqua scegliendo il colore tra quelli tradizionali: grigio, celeste, verde o marrone, diversificati nelle varie tonalità.

Nel rifacimento dei serramenti esterni, degli edifici classificati come *Conservarti* e *Conservati con modifiche non sostanziali*, dovranno essere mantenute invariate le forme e le proporzioni ,

la lavorazione e i materiali propri della tradizione costruttiva di Samugheo, dovranno essere realizzati in legno, e nelle finestre gli scuri dovranno essere posti all'interno del serramento, uniformando tutti i serramenti se di foggia diversa.

In tutti gli edifici in cui è riconoscibile l'impianto storico-tradizionale (*Conservati, Conservati con modifiche non sostanziali, Conservati con modifiche sostanziali*) è escluso l'uso di avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale, è, inoltre, escluso l'uso di persiane sui prospetti prospicienti la pubblica via qualora non si configurino come interventi di ripristino o restauri di elementi tradizionali originari propri del linguaggio architettonico dello specifico edificio sul quale si interviene. Non è mai consentito l'uso esterno di veneziane.

Nel quadro di interventi di ripristino o restauro di facciata dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui e la loro sostituzione con infissi del tipo tradizionale.

Sono sempre vietati vetri a specchio e le suddivisioni delle luci non coerenti da quelle tradizionali.

Gli infissi di nuova realizzazione sui prospetti esterni visibili dalla pubblica via dovranno essere realizzati nella generalità dei casi in legno.

E' consentito realizzare, infissi in materiali diversi dal legno purché ne riprendano le caratteristiche cromatiche e materiche sui prospetti interni non visibili dalla pubblica via.

Negli edifici classificati come *Nuovo compatibile* e *Nuovo incompatibile* è consentita l'installazione di infissi realizzati in materiali diversi dal legno come PVC o alluminio a condizione che gli stessi abbiano caratteristiche identiche nell'aspetto sia per cromatismo che per finitura. È, inoltre, consentito che gli infissi di cui sopra possano essere installati anche negli edifici, che seppur riconducibili ai tipi edilizi tradizionali (*Conservato con modifiche sostanziali*), a causa delle modifiche successive subite, risultano palesemente difformi da essi salvo interventi che richiedano importanti opere di demolizione e ricostruzione.

Qualora sia consentito utilizzare materiali diversi dal legno anche in quegli edifici di impianto originario storico-tradizionale, sui fronti non visibili dalla pubblica via. Il profilo dell'infisso, il cromatismo e la sagoma vanno comunque sottoposti preliminarmente al controllo e verifica dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I portoncini di ingresso alle abitazioni storico-tradizionali prospicienti sulla pubblica via dovranno essere realizzati in legno massello, a due partite, con disegno semplice e prive di parti vetrate; parziali vetrate, conformemente agli esempi indicati nelle Linee guida degli elementi costruttivi, possono essere realizzate come sopra. Sono vietati i portoncini in alluminio, in pvc o impiallacciati.

Se trattasi di portali inseriti all'interno di recinzioni o murature di unità edilizie con impianto riconducibile a una tipologia tradizionale, nel caso di sostituzione o rifacimento dell'infisso, la realizzazione dovrà corrispondere strettamente a quello preesistente, per forma e materiale, decori, disegno e dimensioni.

Nel caso di attività commerciali e/o espositive è possibile l'installazione, all'interno degli edifici, in corrispondenza delle bucaure esterne, di telai per vetrine, armonizzate nei colori, nei materiali e nelle caratteristiche con gli altri infissi presenti nella facciata. Gli elementi di chiusura esterna delle vetrine (sui prospetti prospicienti la pubblica via), di qualsiasi natura e genere, per caratteristiche, forma e dimensioni dovranno fare preciso riferimento alle presenti norme.

Le chiusure potranno essere realizzate con vetri di sicurezza o antisfondamento, sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni del tipo "all'inglese".

Indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'unità edilizia è sempre possibile la realizzazione di bussole interne, in adiacenza alle aperture esterne, al fine di garantire migliore illuminazione degli ambienti e/o una maggiore superficie espositiva, armonizzate nei colori e nelle caratteristiche materiche con gli altri infissi presenti nella facciata.

i) Mensole dei balconi.

Le mensole dei balconi tradizionali sono caratterizzati da tipologie di vario tipo: ferro, legno e pietra locale. In caso di ristrutturazione, restauro o di manutenzione delle facciate, quando presenti, le mensole dei balconi sono da mantenere e conservare; in caso di sostituzione, essi dovranno avere sagomatura e dimensioni coerenti con quelli dell'edilizia tradizionale e dovrà essere utilizzato lo stesso materiale: ferro, legno o pietra locale, con superficie fiammata, bocciardata.

j) Parapetti e inferriate

I parapetti tradizionali, i cancelli e le grate alle finestre caratterizzano i prospetti degli edifici mediante un motivo decorativo che va dal disegno floreale a motivi più semplificati, forgiati in prevalenza in ferro battuto.

In caso di ristrutturazione, restauro o di manutenzione delle facciate, i parapetti sono da mantenere e conservare; in caso di sostituzione devono essere mantenuti il disegno e la tipologia delle ringhiere; non è ammessa l'installazione di ringhiere con disegni differenti sulla medesima facciata.

Non sono ammessi parapetti in muratura piena, ringhiere in alluminio, o con materiali estranei alla tradizione.

Negli interventi di nuova realizzazione, le inferriate dovranno essere caratterizzate da

forme semplici che richiamano i modelli tradizionali previsti nelle linee guida; non sono ammessi disegni e forme geometriche elaborate.

k) Disciplina delle insegne, iscrizioni e targhe.

Nella zona interessata dal Piano di Particolareggiato di norma le insegne pubblicitarie e commerciali sono da ubicarsi negli sporti sovrastanti le vetrine e all'interno dei vani che allo scopo si aprono sui fronti, se esistenti e di altezza adeguata a contenerle, in alternativa andranno poste immediatamente al di sopra degli sporti, con un ingombro non eccedente la sagoma dei medesimi. Per quanto riguarda i materiali da impiegarsi, sono da escludersi insegne luminose a cassonetto. Sono consentite invece insegne luminose in tubo fluorescente a vista, modellato, in quanto trasparenti verso l'architettura del fronte ed adatte anche a realizzazioni in grado di valorizzarne il contesto urbano nelle ore notturne, concordemente con la pubblica illuminazione.

Le targhe poste a lato dell'accesso agli edifici e relative ad attività professionali, commerciali ed economiche, di servizio, politiche e sindacali, associative, culturali, sportive e di culto, preferibilmente andranno uniformate in ciascun edificio nei tipi e nei materiali.

l) Vetrine, chioschi ed edicole.

Non è consentito che le vetrine sporgano dal profilo esterno dell'edificio o della proprietà, occupando suolo pubblico. Le bacheche ed i supporti per la pubblica affissione debbono di norma non essere addossati agli edifici e tuttavia vanno uniformati nei tipi e nei modelli.

In ogni edificio le vetrine dovranno essere uniformate nei tipi e nei materiali. Sempre uniformate per edificio dovranno essere tende e tendoni, sia nella foggia che nelle colorazioni.

I chioschi e le edicole non dovranno essere addossati alla muratura degli edifici retrostanti quando questi siano di rilevante interesse storico o architettonico. In caso di rifacimento dei manufatti esistenti o di nuova realizzazione, questi dovranno essere collocati nei punti espressamente indicati dai progetti di sistemazione dell'arredo urbano.

m) Cornicioni, gronde e comignoli.

In caso di interventi edilizi su cornicioni, grondaie e pluviali in vista nonché su comignoli, e se tali elementi sono preesistenti e coerenti con la tipologia storica dovranno essere conservati o in alternativa riquilificati coerentemente con le prescrizioni del P.P. nell'**Abaco B** delle Linee Guida.

Il posizionamento di eventuali canali di gronda e pluviali, se ammissibile nell'edificio specifico, dovrà essere oggetto di studio in relazione all'importanza dell'edificio e alla

partitura compositiva della facciata.

Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue. Non devono quindi essere posizionati al centro della facciata se non per comprovate esigenze funzionali, e comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi.

Ove possibile il pluviale potrà essere posizionato sotto traccia, purchè tale intervento non costituisca alterazione di elementi architettonici di valenza storica.

n) Allacci alle urbanizzazione primarie.

Quando si procederà ad effettuare interventi di rifacimento sull'intero prospetto e/o delle coperture si dovranno rimuovere dalle facciate principali i motori degli impianti di condizionamento e gli scarichi fognari o altrimenti schermarli in modo opportuno.

Dall'approvazione del Piano Particolareggiato, entro il termine deliberato dal Consiglio Comunale e sentito il pare dell'ufficio tecnico dovranno essere adeguati gli scarichi di acque meteoriche, che dovranno essere convogliati nella rete delle acque bianche, quando presente. Negli interventi di Riqualificazione Edilizia e Riqualificazione Urbanistica di edifici multifamiliari i collettori di distribuzione elettrico e telefonico, oltre che rispondere alla normativa tecnica in vigore, dovranno essere centralizzati, sentiti i rispettivi enti o società gestori dei servizi.

o) Perseguimento dell'efficienza energetica.

In applicazione del Decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 in attuazione della direttiva 2006/32/CE e ss.mm.ii relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici, sono applicabili deroghe in merito al computo di volumi, superfici e rapporti di copertura, nonché alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e alle altezze massime degli edifici. L'applicazione delle disposizioni di cui ai punti successivi non può in ogni caso derogare le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

- i. Nel caso di edifici o parte di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con

-
- riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali e regionali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
- ii. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici preesistenti, quando le modifiche esterne siano compatibili anche con le prescrizioni del P.P. e tali che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali e regionali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.
- iii. È consentito scomputare dal volume dell'edificio quello derivante dallo spessore del muro eccedente i 25 centimetri qualora si utilizzino sistemi costruttivi che facciano riferimento alla tradizione costruttiva locale.

p) Arredo urbano.

La posa in opera di elementi di arredo urbano deve essere corredata da un progetto che specifichi le modalità di realizzazione dell'intervento da realizzarsi e che deve sempre avere come finalità ultime il rispetto ed il miglioramento della qualità urbanistico-architettonica degli spazi pubblici. L'inserimento di elementi di arredo urbano deve, dunque, sempre essere contestualizzato all'interno del paesaggio urbano così da restituire una composizione coordinata ed armonica delle aree comuni. Si suggerisce la collocazione, quando possibile, di piante e fiori alla quale dovrà seguire l'attuazione di un attento programma di manutenzione del verde.

In generale gli arredi e le attrezzature di servizio devono essere realizzati con i seguenti materiali: ferro, ghisa, ottone, bronzo, granito, legno.

La scelta di materiali diversi è ammessa ma se motivata ed illustrata con materiale tecnico

illustrativo adeguato. Allo stesso modo, differenti soluzioni di qualità, di design di pregio sono ammesse e da autorizzarsi di volta in volta, in base alle specifiche caratteristiche ed al contesto nel quale andranno ad inserirsi.

Relativamente agli apparecchi di illuminazione è obbligatorio il rispetto della normativa di cui al D. Lgs. n. 192/2005 e n. 311/2006, nonché delle Linee Guida di cui alla Del. G.R. n. 60/23 del 05711/2008 e ss.mm.e ii.. Pertanto gli interventi devono essere corredati da progetto illuminotecnico redatto da un professionista abilitato che ne certifica la conformità alle normative tecniche del settore ed alle linee guida regionali.

- E' prescritto l'utilizzo di apparecchi illuminanti con emissioni luminose di tonalità di spettro riprodotte la luce naturale;
- E' fatto divieto di utilizzare lampade a vapori di sodio con tonalità gialle e luci "bianche".
- Non è ammesso l'uso del tubo o dello scatolato neon e l'uso di lampadine senza corpo illuminante;
- Tutte le strutture metalliche dovranno essere provviste di messa a terra;

Le tipologie sono da individuare con elementi di disegno semplice e congrui all'ambiente circostante, anche di disegno contemporaneo così come indicato nell'**Abaco D** delle Linee Guida.

In presenza di alberi si dovrà fare attenzione a non posizionare i centri luminosi in modo tale che il flusso luminoso sia intercettato significativamente dalla chioma degli alberi stessi.

a) **Aree esterne inedificate di pertinenza**

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

In via generale non è consentita la pavimentazione di aree scoperte adibite ad orti o giardini, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali. Le pavimentazioni esterne originarie di tipo tradizionale o di valore tipologico documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari; in caso di interventi di manutenzione, detti

elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto della tipologia e della finitura preesistenti.

Le nuove pavimentazioni esterne, in via generale, dovranno essere realizzate in pietra secondo la tipologia tradizionale ad "*impedrau*" ovvero realizzate con lastre di pietra locale montate ad opera incerta secondo le tipologie utilizzate dall'amministrazione per sistemare le strade e gli spazi pubblici di cui **Abaco D punto 1**.

Sono ammesse le pavimentazioni esterne realizzate con piastrelle e/o listelli di cotto.

Non sono ammesse pavimentazioni in calcestruzzo di nessun genere.

CAPO IV
DISPOSIZIONI E ATTUAZIONE

Art. 17 - Modalità e attuazione degli interventi pubblici

All'attuazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato provvede direttamente il Comune per quanto riguarda i seguenti casi:

- 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) intervento unitario riferito a fabbricati e/o spazi di pertinenza, anche in collaborazione con altri soggetti pubblici ovvero con privati.

Art. 18 - Documentazione dei progetti

Per tutti i progetti di intervento, ad esclusione dei lavori dell'edilizia libera, si richiede la documentazione prevista dal R.E e la seguente:

- a) Relazione storica sull'edificio con preciso riferimento alle fonti per i soli edifici storici individuati dal P.P.
- b) Relazione con certificazione che l'edificio è stato realizzato post 1950 o ante 1950 con esplicitazione delle parti con titolo edilizio o antecedenti al 1967;
- c) Rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1: 100 con indicazione delle destinazioni d'uso, corredato da prospetto allargato agli edifici limitrofi se prospicienti una via o uno spazio pubblico in scala 1: 200, da eventuali particolari costruttivi e decorativi in scala 1: 20;
- d) Documentazione fotografica dello stato di fatto dell'esterno, e di eventuali particolari architettonici esteso all'intorno;
- e) Progetto quotato in scala 1: 100, con le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, corredato da prospetto inserito nel contesto circostante in scala 1:200 e da eventuali particolari costruttivi e decorativi in scala 1: 20;
- f) Sovrapposizione Rilievo/Progetto in scala 1: 100 con evidenziate (giallo/rosso) le operazioni di trasformazione;
- g) Relazione tecnica sullo stato di fatto, sulle condizioni e sulle caratteristiche dell'immobile, compresi materiali e tecnologie costruttive, completa delle indicazioni sulle operazioni che si intendono eseguire con la precisazione delle rifiniture, degli intonaci, degli infissi, delle coperture, delle tinteggiature, la coerenza con le

prescrizioni del P.P. ed eventuali studi di maggiore dettaglio rispetto al P.P. o analisi filologiche di supporto alle scelte progettuali.

Art. 19 - Disposizioni finali e transitorie

Sono fatte salve le Autorizzazioni e le Concessioni Edilizie rilasciate prima dell'entrata in vigore del Presente Piano Particolareggiato.

Art. 20 - Derghe

Ai sensi dell'art. 41 quater della legge 17 agosto 1942 n°1150, così come integrato e modificato dalla legge 6 agosto 1967 n°765, si possono rilasciare concessioni in deroga alle norme del presente Piano Particolareggiato limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, e comunque sempre con l'osservanza del disposto dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n°1357.

Art. 21 - Elaborati costituenti il Piano Particolareggiato

ID	n° file	ELABORATO	DESCRIZIONE
1	034	R.P.04	Dati riepilogativi sul Centro Matrice e sulla Zona A.
2	035	R.P.05	Piano finanziario di massima delle spese di attuazione del piano.
3	036	R.P.06	Relazione illustrativa e storica
4	037	R.P.07	Relazione Paesaggistica.
5	038	R.P.08.01.10	Schedatura Isolati / Lotti / Fabbricati [da Isolato 1 a 10]
6	039	R.P.08.11.20	Schedatura Isolati / Lotti / Fabbricati [da Isolato 11 a 20]
7	040	R.P.08.21.30	Schedatura Isolati / Lotti / Fabbricati [da Isolato 21 a 30]
8	041	R.P.08.31.40	Schedatura Isolati / Lotti / Fabbricati [da Isolato 31 a 40]
9	042	R.P.08.41.50	Schedatura Isolati / Lotti / Fabbricati [da Isolato 41 a 50]
10	043	R.P.08.51.60	Schedatura Isolati / Lotti / Fabbricati [da Isolato 51

			a 60]
11	044	R.P.08.61.69	Schedatura Isolati / Lotti / Fabbricati [da Isolato 61 a 69]
12	046	R.P.09	Linee guida per la riqualificazione del centro matrice (art. 15 comma 1 delle N.T.A.)
13	118	R.P.10	Norme tecniche di attuazione
14	001	T.P.01.1K	Analisi storico cartografica
15	002	T.P.02.1K	Inquadramento cartografico
16	003	T.P.03.1K	Strumentazione urbanistica vigente
17	013	T.P.07.NE.05K	Carta dei fabbricati.
18	014	T.P.07.SE.05K	Carta dei fabbricati.
19	015	T.P.07.SO.05K	Carta dei fabbricati.
20	016	T.P.07.NO.05K	Carta dei fabbricati.
21	017	T.P.08.NE.05K	Carta delle pertinenze e dei volumi componenti i fabbricati.
22	018	T.P.08.SE.05K	Carta delle pertinenze e dei volumi componenti i fabbricati.
23	019	T.P.08.SO.05K	Carta delle pertinenze e dei volumi componenti i fabbricati.
24	020	T.P.08.NO.05K	Carta delle pertinenze e dei volumi componenti i fabbricati.
25	021	T.P.09.1K	Epoca d'impianto dei fabbricati.
26	022	T.P.10.1K	Carta dei tetti.
27	023	T.P.11.1K	Carta del numero di piani per fabbricato.
28	024	T.P.12.1K	Grado di congruenza dei fabbricati ai canoni di riferimento storico culturale.
29	025	T.P.13.1K	Tipologia dei fabbricati e dei lotti.
30	026	T.P.14.1K	Tipo d'uso del fabbricato.
31	027	T.P.15.1K	Tipo di proprietà del fabbricato.
32	028	T.P.16.1K	Stato di conservazione complessivo del fabbricato.
33	029	T.P.17.1K	Tipo dei manti di copertura.
34	030	T.P.18.NE.05K	Carta dei fabbricati e del catasto moderno.
35	031	T.P.18.SE.05K	Carta dei fabbricati e del catasto moderno.

36	032	T.P.18.S0.05K	Carta dei fabbricati e del catasto moderno.
37	033	T.P.18.NO.05K	Carta dei fabbricati e del catasto moderno.
38	047	T.P.19.1K	Planimetria dell'illuminazione pubblica
39	048	T.P.20.1K	Planimetria delle pavimentazioni negli spazi pubblici
40	049	T.P.21.01.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 1
41	050	T.P.21.02.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 2
42	051	T.P.21.03.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 3
43	052	T.P.21.04.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 4
44	053	T.P.21.05.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 5
45	054	T.P.21.06.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 6
46	055	T.P.21.07.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 7
47	056	T.P.21.08.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 8
48	057	T.P.21.09.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 9
49	058	T.P.21.10.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 10
50	059	T.P.21.11.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 11
51	060	T.P.21.12.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 12
52	061	T.P.21.13.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 13
53	062	T.P.21.14.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 14
54	063	T.P.21.15.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 15
55	064	T.P.21.16.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 16
56	065	T.P.21.17.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 17
57	066	T.P.21.18.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 18
58	067	T.P.21.19.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 19
59	068	T.P.21.20.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 20
60	069	T.P.21.21.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 21
61	070	T.P.21.22.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 22
62	071	T.P.21.23.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 23
63	072	T.P.21.24.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 24
64	073	T.P.21.25.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 25
65	074	T.P.21.26.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 26
66	075	T.P.21.27.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 27
67	076	T.P.21.28.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 28

68	077	T.P.21.29.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 29
69	078	T.P.21.30.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 30
70	079	T.P.21.31.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 31
71	080	T.P.21.32.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 32
72	081	T.P.21.33.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 33
73	082	T.P.21.34.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 34
74	083	T.P.21.35.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 35
75	084	T.P.21.36.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 36
76	085	T.P.21.37.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 37
77	086	T.P.21.38.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 38
78	087	T.P.21.39.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 39
79	088	T.P.21.40.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 40
80	089	T.P.21.41.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 41
81	090	T.P.21.42.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 42
82	091	T.P.21.43.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 43
83	092	T.P.21.44.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 44
84	093	T.P.21.45.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 45
85	094	T.P.21.46.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 46
86	095	T.P.21.47.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 47
87	096	T.P.21.48.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 48
88	097	T.P.21.49.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 49
89	098	T.P.21.50_56.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolati 50 e 56
90	099	T.P.21.51.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 51
91	100	T.P.21.52.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 52
92	101	T.P.21.53.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 53
93	102	T.P.21.54.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 54
94	103	T.P.21.55.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 55
95	104	T.P.21.57.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 57
96	105	T.P.21.58.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 58
97	106	T.P.21.59.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 59
98	107	T.P.21.60.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 60
99	108	T.P.21.61.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 61

100	109	T.P.21.62.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 62
101	110	T.P.21.63.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 63
102	111	T.P.21.64.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 64
103	112	T.P.21.65.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 65
104	113	T.P.21.66.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 66
105	114	T.P.21.67.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 67
106	115	T.P.21.68.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 68
107	116	T.P.21.69.02K	Profili dello stato attuale e di progetto - Isolato 69
108	108	T.P.22.1K	Carta dei fabbricati da ricostruire o con volumetria residua.