



**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DÌ ANTICA E PRIMA FORMAZIONE IN
ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

Progettazione

Ing. Luca Boggio

Collaboratori

Ing. Antonella Saba (urbanistica)

Paola Saba (grafica)

Elaborazione dati Gis

GeoEnGis s.r.l.

(Ingg. Alberto Trudu e Nicola Utzeri)

Il Sindaco

Maria Beatrice Muscas

Responsabile area Tecnica

Ing. Irene Pili

Responsabile del procedimento

Ing. Elisabetta Pillosu

00/NTA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NOME FILE

DATA REVISIONE: 24/02/2023

Sommario

| | |
|---|----|
| Titolo I - PRINCIPI E DEFINIZIONI | 4 |
| Art. 1 – Obiettivi, prescrizioni e indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale | 4 |
| Art. 2 – Obiettivi del Piano Particolareggiato | 5 |
| Art. 3 - Indicazioni ed indirizzi generali | 6 |
| Art. 4 – Definizioni urbanistiche adottate | 8 |
| Art. 5 – Tipologie architettoniche rilevate | 9 |
| Art. 6 – Coerenza storica delle U.E. | 9 |
| Titolo II – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI..... | 10 |
| Art. 7 - Categorie di intervento previste dal P.P.C.M. | 10 |
| 7.1 - <i>Manutenzione ordinaria</i> | 11 |
| 7.2 - <i>Manutenzione straordinaria</i> | 11 |
| 7.3 – <i>Restauro e Risanamento Conservativo</i> | 12 |
| 7.5 - <i>Ristrutturazione Edilizia</i> | 13 |
| 7.6 – <i>Ristrutturazione edilizia con contestuale sopraelevazione o ampliamento</i> .. | 14 |
| 7.7 – <i>Accorpamento di Unità Urbanistiche senza modifiche di facciata</i> | 15 |
| 7.8 - <i>Demolizione</i> | 15 |
| 7.9 – <i>Demolizione e Nuova Costruzione</i> | 15 |
| 7.10 - <i>Nuova Costruzione</i> | 16 |
| 7.11 - <i>Variazioni della destinazione d'Uso</i> | 16 |
| Art. 9 – Difformità | 17 |
| Art. 10 – Interventi sostitutivi comunali | 17 |
| Titolo III – DISPOSIZIONI GENERALI | 18 |
| Art. 11 - Altezza dei fabbricati | 18 |
| Art. 12 - Altezza minima interna | 18 |
| Art. 13 - Prospetti su spazi pubblici e privati | 18 |
| Art. 14 - Arretramenti..... | 19 |
| Art. 15 - Demolizioni | 19 |
| Art. 16 - Rapporto aero-illuminante ed installazione di servizi igienici | 19 |
| Titolo IV – DISPOSIZIONI PARTICOLARI..... | 20 |
| Art. 18 - Modalità di intervento | 20 |
| 18.1 - <i>Disciplina generale degli interventi</i> | 20 |
| 18.2 - <i>Requisiti dei progetti</i> | 20 |
| 18.3 - <i>Allineamenti e distanze dai confini</i> | 21 |
| 18.4 - <i>Altezze, volumetrie e sagome</i> | 21 |
| 18.5 - <i>Edifici difformi dall'architettura tradizionale</i> | 22 |
| Art. 19 – Materiali ed elementi di finitura | 22 |
| 19.1 – <i>Materiali: linee generali</i> | 22 |
| 19.2 - <i>Coperture</i> | 22 |
| 19.3 - <i>Aggetti e balconi</i> | 24 |
| 19.4 - <i>Paramenti esterni</i> | 25 |
| 19.5 - <i>Architravi, stipiti, soglie e davanzali</i> | 26 |
| 19.6 – <i>Aperture e bucatore</i> | 27 |
| 19.7 – <i>Serramenti e infissi</i> | 27 |
| 19.8 - <i>Recinzioni</i> | 30 |
| 19.9 – <i>Corti, cortili e giardini</i> | 31 |
| 19.10 – <i>Loggiati, portici e scale</i> | 32 |

| | |
|---|----|
| 19.11 - Accessi carrabili..... | 32 |
| 19.12 - Elementi accessori storici | 33 |
| 19.13 - Impianti tecnologici..... | 33 |
| 19.14 - Risparmio energetico | 34 |
| 19.15 - Azioni per la sostenibilità ambientale..... | 35 |
| 19.16 - Componenti accessorie in facciata..... | 35 |
| 19.17 - Accessori e arredi di pubblici esercizi..... | 35 |
| Art. 20 - Lo spazio pubblico | 38 |
| 20.1 - Spazio pubblico aperto..... | 38 |
| 20.2 - Disciplina degli strumenti di integrazione dei disabili..... | 41 |
| 20.3 - Spazi inedificati..... | 41 |
| 20.4 - Materiali ecosostenibili..... | 42 |
| Titolo V - DEROGHE E NORME TRANSITORIE..... | 43 |
| Art. 21 - Deroghe | 43 |
| Art. 21 - Il Laboratorio per il recupero del Centro Storico..... | 43 |
| Art. 22 - Norme transitorie e finali..... | 44 |

Titolo I - PRINCIPI E DEFINIZIONI

Art. 1 – Obiettivi, prescrizioni e indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale

Le NTA del PPR definiscono prescrizioni e indirizzi relativi alle “aree caratterizzate da insediamenti storici”. L’**articolo 52**, in particolare **prescrive**:

- Gli interventi di riqualificazione e recupero dei tessuti edilizi ed urbani, che conservano tracce dell’assetto storico, oltre a riguardare i **corpi di fabbrica storico-tradizionali** devono essere estesi alle recinzioni e alle relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché al contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze;
- In presenza di parti dell’assetto urbano, dell’impianto fondiario e dei tessuti degli isolati, dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici profondamente alterati e non riconoscibili, lo strumento urbanistico attuativo deve prevedere misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, espresse anche mediante abachi, rivolte a favorire la conservazione degli elementi identitari superstiti. In particolare, per le **unità edilizie** e i tessuti sostituiti in tempi recenti, dovranno prevedersi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze;
- Il Piano Particolareggiato, oltre al **recupero del centro storico**, deve prevedere forme di **riuso** compatibili con la costituzione intrinseca del centro storico e non distruttive della sua identità culturale;
- Al fine di realizzare gli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale, lo strumento urbanistico attuativo:
 - **prevede**, ove possibile, il **mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali**, nonché le attività compatibili necessarie per la vitalità economica e sociale del centro storico, e connesse alla funzione abitativa, quali gli esercizi commerciali al minuto, l’artigianato di beni e servizi alle famiglie, i pubblici esercizi, gli uffici e studi privati, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose;
 - **incentiva** le attività culturali, turistiche, dell’artigianato di qualità e le funzioni direzionali che favoriscano il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le nuove politiche dell’ospitalità turistica para-alberghiera diffusa e di qualità;
- Il PPR vieta gli interventi che comportino una modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché dei manufatti, anche isolati, che costituiscano testimonianza storica e culturale;

L’**articolo 53** definisce i seguenti **indirizzi**:

- **conservare la stratificazione storica**, da mantenere leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate;
- conservare e valorizzare le **tracce** che testimoniano l’origine storica dell’insediamento;
- **evitare saldature tra nuclei contermini**, salvaguardando identità e differenze specifiche;
- promuovere l’intervento integrato tra **pubblico e privato**, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare la necessaria fusione ed articolazione di funzioni residenziali e produttive;
- favorire la **riqualificazione dell’aspetto ambientale e del paesaggio urbano**, con l’eliminazione delle superfetazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;
- individuare misure per **riqualificare i tessuti di antica formazione**, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto.

Il PPR incentiva inoltre politiche di qualità con particolare riferimento:

- alla riduzione e/o eliminazione del traffico veicolare privato dai centri storici, specie quello di attraversamento dei non residenti, con la costituzione di isole pedonali capaci di ricostruire la originaria fruizione spaziale del bene culturale
- all'eliminazione degli elementi incongrui della cartellonistica e delle insegne pubblicitarie
- all'unificazione e al coordinamento degli elementi dell'illuminazione pubblica, delle superfici pavimentate ed in generale degli elementi di arredo urbano atti a caratterizzare lo spazio pubblico dei centri e nuclei storici
- al ricorso alle più opportune forme di pubblicizzazione e di vaglio collettivo degli stessi interventi, onde favorire la più ampia condivisione degli stessi e garantire la partecipazione sociale dei protagonisti e degli utenti del bene culturale

Art. 2 – Obiettivi del Piano Particolareggiato

- **Preservare l'identità storica**, sociale e culturale del centro storico e salvaguardarne il patrimonio edilizio tipico adattando il "nuovo" alle tipologie locali;
- riconoscere all'interno del nucleo storico dell'abitato di Samassi la trama originaria dei tessuti urbani, l'assetto viario storico e gli spazi pubblici storici, il carattere degli edifici e dei manufatti, il sistema delle corti, le tecniche costruttive, garantendo il rispetto delle disposizioni planimetriche e delle tipologie edilizie originarie;
- salvaguardare la tecnica costruttiva della **terra cruda**, promuoverne il recupero e la riproposizione;
- riconoscere, individuare e catalogare i **corpi di fabbrica storici**, storicizzati e di sostituzione;
- riqualificare la funzione dell'abitato con un intervento di ricucitura del tessuto urbano tra i vari episodi storici dell'architettura locale;
- mirare ad una reale fruibilità del centro storico, dotando ogni isolato di adeguati servizi, anche per favorire una fruizione turistica. Inserimento di nuove funzioni e recupero di quelle antiche;
- favorire e incentivare il **recupero del patrimonio edilizio storico** invertendo il processo di abbandono degli immobili con interventi e politiche a sostegno dei residenti e delle attività artigiane e commerciali.
- assegnare al privato un ruolo prioritario nell'attuazione degli interventi previsti, con la consapevolezza che il recupero del patrimonio edilizio richiede la stretta collaborazione tra le risorse pubbliche e quelle private;
- valorizzazione dei percorsi storici anche al fine di permettere una immediata lettura di ciò che è stato e di ciò che è oggi l'abitato di Samassi;
- promuovere il miglioramento delle condizioni abitative e il miglioramento della qualità della vita per i residenti e per gli utenti esterni;
- potenziare le infrastrutture e gli spazi pubblici;
- migliorare la **connettività interna al centro storico**, la sua accessibilità e attrattività anche attraverso operazioni di riqualificazione e rifunionalizzazione connesse alla creazione di nuovi servizi alla collettività, con particolare attenzione al rapporto con la ex 131;
- ampliare la gamma di funzioni presenti nel centro storico, anche attraverso la rifunionalizzazione di manufatti esistenti;
- elencare e codificare gli interventi edilizi atti alla conservazione, salvaguardia e riqualificazione delle tipologie edilizie storiche;
- elencare e codificare tutti gli interventi edilizi atti alla **riproposizione tipologica** nelle unità alterate, ammalorate e nei casi di nuova costruzione;

- fornire ai proprietari, progettisti e tecnici dell'Amministrazione un **insieme di regole utili** per la lettura dell'esistente e la presentazione dei progetti edilizi nel rispetto dei caratteri costruttivi e tipologici specifici degli organismi edilizi dell'abitato;
- sviluppare la partecipazione dei cittadini alla tutela, conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio di valore storico e del patrimonio culturale immateriale.

Art. 3 - Indicazioni ed indirizzi generali

Nella redazione dei progetti sul patrimonio edilizio esistente relativi ad interventi su edifici e spazi liberi presenti all'interno del "Piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione" (o più semplicemente "Centro Matrice") del Comune di Samassi ci si deve attenere alle presenti norme d'attuazione.

Le Norme di Piano Particolareggiato del Centro Matrice ("Atto Ricognitivo" riguardante la perimetrazione del Centro di Antica e Prima formazione del comune di Samassi con Determinazione Regionale n.203/DG del 11/02/2008 e Deliberazione Consiliare n.73 del 28/11/2077), prevalgono rispetto a quelle degli strumenti generali e forniscono indicazioni con l'obiettivo di definire modalità d'intervento nel tessuto edilizio, corrette e rispettose delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e costruttive tradizionali locali.

Il P.P.C.M. disciplina la tutela di queste ultime, ne promuove la valorizzazione e lo sviluppo sostenibile; esso è rivolto a tutti i soggetti, pubblici e privati, che a vario titolo, operano nella trasformazione e nella gestione di tale porzione del territorio comunale. Il P.P.C.M. assicura il controllo e la riqualificazione del "centro matrice" e a tal fine, rappresenta lo strumento di riferimento e di coordinamento per le attività di intervento in esso consentite.

Col PPCM viene favorito il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente e il riuso degli edifici abbandonati per realizzare migliori e soddisfacenti condizioni di abitabilità secondo i valori del vivere e dell'agire civile.

In generale gli interventi ammessi sono comunque finalizzati alla conservazione degli elementi architettonici e dell'unità formale originaria degli edifici e alla loro ricomposizione secondo la tipologia originaria. Gli interventi edilizi su ciascuna Unità Urbanistica (a sua volta suddivisa in una o più Unità Edilizie) e sugli spazi pubblici, sono inoltre disciplinati dagli elaborati di progetto, quali:

- Planimetrie degli interventi.
- Profili stradali
- Prescrizioni contenute nelle "Schede U.U." relative alle singole unità edilizie.
- Abachi tipologici e dei caratteri architettonici.
- Norme Tecniche di Attuazione.

Nelle "**Schede U.U.**" per ogni Unità Edilizia sono stabiliti gli interventi ammessi e vengono date le indicazioni e gli indirizzi operativi per la realizzazione di quanto consentito. Gli interventi previsti sono finalizzati al risanamento delle situazioni di degrado e alla riqualificazione del tessuto edilizio e alla conservazione dell'edificato storico.

Le schede sono così articolate:

prima facciata

Inquadramento dell'Unità Minima su base catastale, cartografica e fotografica.

seconda facciata

rappresentazione dei dati dimensionali dei corpi di fabbrica, delle classi di trasformabilità, della tipologia di copertura e indicazione degli interventi ammissibili e delle prescrizioni di intervento.

La scheda dell'UMI oggetto di intervento, costituisce un elaborato obbligatorio da porre a corredo della presentazione dell'istanza agli Uffici e può essere modificata nei contenuti di

analisi (individuazione, dati planimetrici e volumetrici) e, se vi è una corretta e sufficiente documentazione, essa può essere modificata anche relativamente agli interventi ammissibili. Questa variazione non costituisce variante al Piano ma va a implementare l'archivio delle varianti non sostanziali.

Tale archivio deve essere periodicamente analizzato e può comportare un aggiornamento dell'articolato di Piano.

In linea con quanto contenuto nell'art. 107, comma 3, lettera g, delle "Norme tecniche d'attuazione" del Piano Paesaggistico Regionale, le azioni indicate nelle norme del Piano Particolareggiato sono volte a *"regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio"*. Tali azioni sono orientate a limitare il consumo del territorio e delle risorse non rinnovabili, a ridurre le emissioni di inquinanti atmosferici tramite la razionalizzazione della mobilità, a mitigare l'inquinamento acustico, atmosferico, luminoso ed elettromagnetico, a sensibilizzare la disciplina della bio-architettura favorendo, come espresso nell'art. 62, comma 1, lettera h delle "Norme tecniche d'attuazione" del P.P.R., *"il recupero delle tecniche costruttive tradizionali con l'impiego dei materiali locali e promuovendo modalità costruttive finalizzate a conseguire un risparmio energetico e a migliorare le condizioni di benessere naturale e del comfort abitativo all'interno degli edifici"*.

L'art.107 recita inoltre:

la disciplina edilizia deve essere orientata al mantenimento delle morfologie e degli elementi costitutivi tipici, correlata alle tipologie architettoniche, alle tecniche e materiali costruttivi tipici del luogo. Essa dovrà contenere pertanto opportuni **piani del colore**, gli **abachi** delle **facciate** e delle tipologie ammissibili nelle diverse zone urbane.

Tale disciplina si ispira alla considerazione del valore pubblico delle facciate e dei prospetti che si affacciano sulle piazze e sulle vie, in quanto elementi costitutivi e fondamentali del valore complessivo dell'insediamento urbano e della sua comunità.

In merito alle **destinazioni d'uso** degli edifici, oltre alla residenza, che resta l'utilizzo da privilegiare, sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, quali: bar, trattorie, bed and breakfast, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, attività commerciali, e altre attività simili. Sono ammesse anche le attività artigianali che non siano pericolose o nocive o moleste e siano compatibili con la residenza.

Il presente strumento è redatto in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.P.R. del 07/09/2006, n. 82, ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. del 23/12/1989, n. 45 e secondo i contenuti previsti dalla legge 17/08/1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni. In tal senso il P.P.C.M. costituisce adeguamento alle norme del P.P.R. e disciplina la sola porzione del territorio comunale di cui all'Art. 3, comma 1.

Il P.P.C.M. contiene:

- a)** l'analisi delle caratteristiche ambientali, storico-culturali ed insediative del Centro Matrice nelle loro reciproche interrelazioni, anche con il contesto geografico di riferimento, storico e attuale;
- b)** l'analisi delle dinamiche di trasformazione del Centro Matrice;
- c)** l'individuazione degli eventuali immobili ed aree vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004, ("Codice dei beni culturali e del paesaggio") e successive modifiche e integrazioni;
- d)** l'individuazione degli immobili e delle aree ritenuti di particolare pregio in quanto costitutivi e rappresentativi della storia, della cultura e dell'identità locale;
- e)** l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del centro storico;
- f)** l'individuazione degli immobili significativamente compromessi o degradati dal punto di vista tipologico;
- g)** la determinazione degli interventi mirati alla conservazione dei caratteri connotativi dell'identità del Centro Matrice.

Il P.P.C.M. nella sua struttura, contiene: analisi descrittive, norme prescrittive e criteri propositivi. In particolare:

- a) suddivide e classifica il Centro Matrice in Isolati (questi ultimi suddivisi in Unità Urbanistiche);
- b) individua finalità e modalità attuative e prescrizioni specifiche (prescrizioni tassative di tutela e di valorizzazione, e prescrizioni facoltative) in relazione alle trasformazioni ed agli interventi ammissibili;
- c) individua le azioni necessarie al fine di orientare e armonizzare le trasformazioni in una prospettiva di sviluppo sostenibile.

Art. 4 – Definizioni urbanistiche adottate

Ai fini dell'applicazione del P.P.C.S. vengono adottate le seguenti definizioni, utilizzate anche negli elaborati di progetto:

Isolato: la superficie delimitata interamente da strade, piazze e/o spazi di verde pubblico come risultano individuate nello stralcio del P.U.C. Nelle "Schede U.U." gli isolati sono indicati con un numero.

Unità Urbanistica (U.U.): entità fisico-spaziale rappresentata da un singolo organismo edilizio, inteso come forma architettonica compiuta ed indipendente dal punto di vista costruttivo e funzionale, comprensivo delle eventuali pertinenze accessorie. Può essere costituita anche da un singolo corpo di fabbrica, purché con le suddette caratteristiche, per il quale è possibile presentare istanza di intervento.

Unità Edilizia (U.E.): entità fisico-spaziale rappresentata da un singolo corpo edilizio o anche da una semplice area, purché intesa come una parte dell'U.U. avente un suo sviluppo plano-volumetrico (o autonoma copertura) o proprie caratteristiche architettoniche, che la differenziano dagli altri corpi che costituiscono l'U.U. Nelle "Schede U.U." le singole U.E. sono indicate con una lettera.

Volume edificato rilevato: rappresenta il volume edificato allo stato attuale e calcolato secondo i criteri indicati nel vigente R.E. (Decreto Presidente G.R. del 1/08/1977 n. 9743-271, "Decreto Soddu").

Indice fondiario rilevato: rappresenta l'indice fondiario attuale relativo all'U.U. (ovvero il rapporto mc/mq tra il volume edificato e la superficie complessiva della U.U.).

Indice fondiario medio dell'isolato: rappresenta il valore medio, dell'indice fondiario delle varie U.U. (ai sensi del Decreto Assessoriale RAS 20/12/1983 n. 2266/U, "Decreto Floris"), calcolato secondo la media aritmetica dei valori di I_f delle unità urbanistiche di cui è composto l'isolato. Il piano non detta un indice fondiario di progetto ritenendo più coerente l'applicazione puntuale di un insieme di regole tipologiche (dimensioni e posizione dei corpi di fabbrica, numero di piani fuori terra, interdistanze, distanze dai confini, coerenza con le stecche edificate etc.) che, unitamente all'imposizione di un indice di copertura di progetto, appaiono più consone al controllo delle variazioni plano volumetriche ammissibili.

Indice fondiario di Piano: tale valore è fissato in **3 mc/mq**.

Rapporto di copertura rilevato: rappresenta il rapporto tra i metri quadrati coperti da fabbricati e i metri quadrati dell'intera U.U.

Rapporto di copertura di progetto: rappresenta il valore medio calcolato secondo la media aritmetica dei valori del rapporto di copertura delle UU interne al Centro Matrice. Tale indice costituisce il valore massimo raggiungibile per ciascuna UU e rappresenta un elemento di salvaguardia degli attuali rapporti tra pieni e vuoti, cioè tra spazio edificato e pertinenze libere nonché un utile riferimento in fase di progettazione.

Tale valore è fissato allo 0,50.

Per tutte le altre definizioni non contenute nelle presenti Norme, si fa riferimento a quanto disposto dal Regolamento Edilizio vigente e dal combinato disposto dei vari allegati

progettuali.

Art. 5 – Tipologie architettoniche rilevate

L'analisi dell'edificato ricadente all'interno del Centro Matrice ha portato all'individuazione di 5 tipologie costruttive. La tipologia dice molto sull'antichità del fabbricato o, per lo meno, sull'origine della conformazione planimetrica dell'area di sedime originaria. Le categorie individuate sono richiamate nelle schede delle U.U. e descritte in dettaglio nella "Relazione Illustrativa" e nel relativo Abaco. In sintesi, le categorie individuate sono le seguenti:

- **1** – Casa a corte antistante, (con o senza loggiato, con o senza portale di accesso alla corte, ad uno o più piani)
- **2** – Casa a corte retrostante, (con o senza loggiato, con o senza portale di accesso alla corte, ad uno o più piani)
- **3** – Casa a doppia corte, (con o senza loggiato, con o senza portale di accesso alla corte, ad uno o più piani)
- **4** – Non riconducibile alle tipologie di casa a corte
- **5** – Lotto Libero
- **6** - Palazzotto

La **casa "a corte"** è la tipologia storica più diffusa nel Centro Matrice di Samassi (in particolare quella a doppia corte con il fabbricato in posizione baricentrica rispetto al lotto). I tipi edilizi censiti sono sviluppati su uno o due livelli.

La tipologia **non riconducibili alle tipologie edilizie di casa a corte**, raccoglie tutti quegli edifici che non rientrano nelle tipologie storiche precedentemente illustrate o frutto dell'edificazione successiva al 1950, con esclusione del "palazzotto", censito a parte.

Gli abachi allegati al Piano costituiscono una sintesi degli elementi tipologici rilevati e, insieme alla manualistica della Regione Sardegna, forniscono gli indirizzi per la ricostruzione, la riqualificazione e la nuova costruzione con vincolo tipologico.

Art. 6 – Coerenza storica delle U.E.

La coerenza e la congruità storico – architettonica dei fabbricati componenti le U.U. del Centro Matrice sono stati rilevati "sul campo", con il supporto della cartografia di volo e le fotografie aeree messe a disposizione dalla RAS, attribuendo a ciascuna Unità Edilizia una categoria che ne distingue le caratteristiche macroscopiche di coerenza storica col contesto, utile alla successiva attribuzione degli interventi edilizi e, di fatto, del livello di tutela assegnato al manufatto. Le **7 categorie** sono richiamate nelle schede delle singole U.E. e forniscono immediatamente il grado di alterazione subito nel corso degli anni.

Le categorie individuate sono le seguenti:

1. Storica tradizionale
2. Storica reversibilmente o compatibilmente modificata
3. Storica irreversibilmente modificata
4. Storica allo stato di rudere
5. Moderna compatibile con l'architettura storica tradizionale
6. Moderna decontestualizzata e destrutturante
7. Lotto libero

Le Unità Urbanistiche sono state definite anche in base alla caratterizzazione dei **Corpi di Fabbrica** secondo lo schema e le **8 definizioni** che seguono:

1. Tradizionale ben conservata
2. Tradizionale parzialmente modificata
3. Tradizionale fortemente modificata
4. Successivo al 1940 compatibile col contesto storico
5. Successivo al 1940 decontestualizzante
6. Recente costruzione coerente col contesto storico
7. Rudere moderno
8. Rudere storico

Titolo II – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Art. 7 - Categorie di intervento previste dal P.P.C.M.

Le trasformazioni edilizie prescritte dal PPCM vengono definite dalle presenti norme, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 3 del DPR 380/2001 e dalle leggi nazionali e regionali vigenti. In alcuni casi si è preferito accorpate sotto un'unica sigla più categorie di trasformazione, al fine di rendere immediata la comprensione degli interventi ammessi.

Costituisce riferimento normativo per la definizione degli interventi e l'individuazione dell'eventuale titolo abilitativo la "Matrice dei processi edilizi" disponibile sul sito istituzionale della Regione Sardegna.

Gli interventi previsti nel PPCM sono classificati secondo le seguenti categorie:

- **MO – Manutenzione ordinaria;**
- **MS – Manutenzione straordinaria;**
- **RC - Restauro e risanamento conservativo**
- **RIE – Ristrutturazione edilizia**
- **DN – Demolizione e Nuova Costruzione**
- **NC - Nuova Costruzione**

Sono sempre ammessi, per qualsiasi categoria di U.U., gli interventi di:

- *Manutenzione Ordinaria* (ex DPR 380/01, c.1, lett. a)
- *Manutenzione Straordinaria* (ex DPR 380/01, c.1, lett. b)
- *Restauro e risanamento conservativo* (ex DPR 380/01, c.1, lett. c)
- *Variatione di destinazione d'uso* (compatibilmente con quanto prescritto dall'art. 7.10 delle presenti N.T.A.)
- *Accorpamento di Unità Urbanistiche*, senza modifiche di facciata
- *Ristrutturazione interna* (salvo l'esistenza di vincoli sovraordinati).

Ogni intervento che preveda l'introduzione di innovazioni o modifiche alle facciate, alle coperture, alle recinzioni ecc. (ovvero tutto ciò che può considerarsi facente parte dell'involucro esterno dell'U.U.) deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni delle "Schede U.U.", degli "Schemi per la ricostruzione", degli abachi tipologici allegati al P.P.C.M. e delle indicazioni relative a materiali e forme riportate nelle presenti Norme.

È prescritto inoltre documentare all'interno della proposta progettuale l'avvenuto rispetto delle indicazioni e prescrizioni contenute nei seguenti elaborati della Regione Sardegna:

- Manuali del Recupero dei Centri Storici della Sardegna – **Architettura in Terra Cruda**;
In questo caso l'elaborato deve essere utilizzato in particolare per gli schemi delle **ricostruzioni planivolumetriche** e per la riproposizione del "**tipo edilizio**" secondo gli abachi in esso contenuti.
Deve inoltre essere utilizzato per la corretta esecuzione e riproposizione degli **elementi architettonici** e compositivi.
- Manuali del Recupero dei Centri Storici della Sardegna – **Manuale Tematico della Terra Cruda**;
Il riferimento a questo manuale deve riguardare nello specifico le **tecniche costruttive** e di intervento nelle manutenzioni.

Di norma, le schede delle U.U. contengono indicazioni e prescrizioni specifiche di quella unità e, tali indicazioni, sono riportate in calce agli "interventi ammissibili".

Di seguito si riporta una definizione sintetica ed esemplificativa dei vari tipi di intervento contemplati dalle N.T.A.

7.1 - Manutenzione ordinaria

Sono gli interventi che riguardano le operazioni di rinnovo o di sostituzione degli elementi esistenti di finitura degli edifici, nonché tutti gli interventi necessari per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, con materiali e finiture analoghi a quelli esistenti. Caratteristica della manutenzione ordinaria è il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente.

A titolo esemplificativo, e non esaustivo, sono ricompresi nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- a) la sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;
- b) la riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);
- c) rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;
- d) rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;
- e) rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali;
- f) sostituzione di parte del manto di copertura e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni;
- g) riparazione di balconi e terrazze e relative pavimentazioni;
- h) riparazione recinzioni;
- i) sostituzione di elementi di impianti tecnologici;
- j) sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane, senza modifica della tipologia di infisso;
- k) insieme di interventi finalizzati al completamento delle finiture esterne dei corpi di fabbrica che nella fase di rilievo sono stati identificati allo stato di rustico (si tratta del completamento di interventi già avviati).

7.2 - Manutenzione straordinaria

Riguarda interventi, anche di carattere innovativo, di natura edilizia ed impiantistica finalizzati a mantenere in efficienza ed adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari, senza alterazione della sagoma, della situazione planimetrica e tipologica preesistente, e con il rispetto della superficie, della volumetria e della destinazione d'uso. La categoria di intervento corrisponde quindi al criterio della innovazione nel rispetto dell'immobile esistente. A titolo esemplificativo, e non esaustivo, sono ricompresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- a) sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane, con modifica di materiale o tipologia di infisso, purché compatibili con gli abachi;
- b) realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, realizzazione di volumi tecnici (quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie ecc.);
- c) realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici;
- d) realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;
- e) consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione;
- f) rifacimento vespai e scannafossi;
- g) sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta, purché compatibili con gli abachi degli elaborati costruttivi;
- h) rifacimento di scale e rampe interne;
- i) realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- j) sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti ma compatibili con le tipologie edilizie delle N.T.A.;
- k) sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;

- l) realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali;
- m) interventi finalizzati al risparmio energetico compatibili con le tipologie edilizie, in adeguamento al D.Lgs. 311/2006.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono sempre ammessi e sono soggetti alla richiesta dei titoli abilitativi secondo la normativa vigente regionale (LR 23/85...) e nazionale, fatto salvo l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica qualora l'intervento lo richieda ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

7.3 – Restauro e Risanamento Conservativo

Riguarda gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano una destinazione d'uso con esso compatibile. Questa categoria di intervento si riferisce al complesso delle azioni finalizzate ad adeguare ad una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente, sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali e funzionali. Tali interventi, senza che si realizzi un organismo edilizio diverso dal precedente, possono prevedere modifiche della posizione dei solai e delle scale. A titolo esemplificativo, e non esaustivo, sono ricompresi i seguenti interventi:

- a) modifiche tipologiche interne delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
- b) innovazione delle strutture verticali e orizzontali, purché compatibili con l'abaco degli elementi architettonici e con le N.T.A.;
- c) ripristino dell'aspetto storico - architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni o di elementi non riconoscibili alla tipologia storica di riferimento;
- d) adeguamento dello spessore dei solai, con il rispetto delle volumetrie e sagome esistenti.
- e) riproposizione di elementi mancanti e caratterizzanti la tipologia architettonica di riferimento;
- f) adeguamenti impiantistici e funzionali, senza variazione di sagoma;

L'intervento di risanamento conservativo può essere previsto anche per il solo fronte murario delle U.U., quando rilevato di particolare importanza storico-architettonica, o a singoli elementi decorativi quali archi o architravi, testimonianza dell'originario aspetto formale dell'organismo edilizio.

Il *Restauro e Risanamento Conservativo* è finalizzato a garantire la conservazione o la riproposizione di quei caratteri tipologici, formali e/o strutturali, e la conservazione o riproposizione degli elementi costruttivi e decorativi originali o - quando risultassero palesemente alterati - comunque conformi alle tipologie storiche individuate nelle tavole degli abachi e nelle N.T.A. In particolare, il *Restauro Conservativo* può riguardare un intero corpo di fabbrica o parti di esso, quali: elementi architettonici e/o artistici ed i relativi materiali.

Nelle "Schede U.U." gli interventi di *Restauro e Risanamento Conservativo* sono talvolta accompagnati da "prescrizioni di tutela" (ad esempio, quelle riguardanti gli elementi di pregio da salvaguardare assolutamente), da "prescrizioni di valorizzazione" (quali, ad esempio, la ricostruzione di un oggetto di gronda, di un comignolo o degli infissi esterni secondo modalità storicamente coerenti) e da "prescrizioni facoltative" (quali, ad esempio, la possibilità di aprire una nuova finestra o modificare quelle esistenti al fine di migliorare la qualità abitativa interna).

Gli interventi di *Restauro e Risanamento Conservativo* sono soggetti all'ottenimento dei titoli abilitativi nel rispetto delle normative vigenti e, all'eventuale ottenimento della Autorizzazione Paesaggistica.

7.5 - Ristrutturazione Edilizia

Tali interventi sono 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. Attraverso gli interventi di *Ristrutturazione Edilizia* è possibile aumentare la superficie utile interna, ma non la superficie coperta o il volume preesistente, così come storicamente documentato. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, sono ricompresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

- a) riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari e delle loro dimensioni;
- b) modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai intermedi;
- c) interventi di ampliamento delle superfici interne;
- d) demolizione e ricostruzione di un volume, con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente;
- e) modifiche di facciata e realizzazione di poggiali;
- f) rimozione o sostituzione degli elementi architettonici e decorativi impropri della tipologia edilizia tradizionale;
- g) adeguamento dell'immobile in rispetto delle leggi sul risparmio energetico;
- h) adeguamento degli impianti tecnici;

La finalità della *Ristrutturazione Edilizia* è sempre quella di giungere ad una "riqualificazione tipologica", mirando a riportare l'intera U.U., o il singolo corpo di fabbrica (U.E.), all'interno dei caratteri tipologici e morfologici tradizionali documentati nel centro matrice di Samassi e descritti nelle presenti N.T.A. e negli abachi allegati al P.P.C.M.

Nelle "Schede U.U." gli interventi di *Ristrutturazione Edilizia* sono talvolta accompagnati da "prescrizioni di tutela" (ad esempio, quelle riguardanti gli elementi di pregio preesistenti da salvaguardare assolutamente), mentre non vengono quasi mai menzionate le "prescrizioni di valorizzazione" e le "prescrizioni facoltative" in quanto tutto ciò che non è prescritto puntualmente (ad esempio, le caratteristiche delle bucaure e delle gronde) deve essere comunque realizzato in conformità dei rispettivi abachi tipologici e degli elementi architettonici, delle prescrizioni contenute nelle N.T.A. e, in generale, negli allegati al P.P.C.S.

Prima e durante i lavori di ristrutturazione dovrà essere documentata fotograficamente ogni fase operativa e, su richiesta del Comune, ne dovrà essere consegnata copia digitale all'Ente. Se durante le fasi di ristrutturazione venissero rinvenuti manufatti architettonici di valore storico o artistico (quali capitelli, blocchi lapidei squadri di architravi, soglie, davanzali o stipiti, manufatti lignei, metallici o lapidei lavorati e simili), se ne dovrà dare immediata notizia all'Ufficio Tecnico comunale e, contestualmente, si dovrà procedere alla sospensione temporanea dei lavori in attesa di stabilire il da farsi (inclusa l'eventuale comunicazione alla locale Soprintendenza); in caso di *nulla osta* alla ripresa dei lavori, questi manufatti dovranno essere riutilizzati nell'edificio, possibilmente senza modificarne la posizione e la funzione. Se non fosse possibile il riuso, i manufatti recuperati restano nella piena disponibilità del proprietario, con l'unico obbligo di metterli a disposizione del Comune prima del loro eventuale smaltimento a discarica, al fine di consentirne un riuso nell'ambito degli interventi pubblici o di altri interventi privati.

Gli interventi di *Ristrutturazione edilizia* "esterna" che, cioè, comportano "modifiche di facciata", sono soggetti alla acquisizione dei titoli abilitativi come sopra.

La *Ristrutturazione Edilizia* "interna" è invece ammessa in tutte le categorie di immobili del Centro Matrice (salvo divieti sovraordinati).

Qualora si dovesse procedere a una ricostruzione volumetrica anche parziale con diversa distribuzione dei volumi, si deve dimostrare graficamente nelle tavole progettuali e nella relazione a corredo della proposta progettuale, che ci si è attenuto, in particolare, ai

seguenti elaborati (fatto salvo il rispetto generale dell'articolato normativo testuale e grafico del Piano, a:

- Scheda dell'UMI oggetto di intervento;
- Schede afferenti le Unità del contesto;
- Tavola della Coerenza dei Corpi di Fabbrica col contesto storico (TAVOLA A14);

Il tutto con particolare riferimento alla riproposizione tipologica in modifica delle Unità Decontestualizzate e Decontestualizzanti

7.6 – Ristrutturazione edilizia con contestuale sopraelevazione o ampliamento

Si tratta di un intervento ibrido, costituito da una *Ristrutturazione Edilizia* "esterna" (come in precedenza definita) abbinata alla possibilità di sopraelevare o ampliare l'immobile preesistente, nel rispetto degli indici di progetto e delle eventuali "prescrizioni di tutela" riportate nelle "Schede U.U."

L'ampliamento può avvenire per sopraelevazione del corpo esistente o per accrescimento planimetrico del corpo esistente (all'interno delle aree libere di pertinenza), a seconda di quanto previsto dalle specifiche previsioni del PPCM.

La realizzazione di nuovi volumi in ampliamento dovrà essere subordinata al recupero di tutti i corpi di fabbrica storici, anche in stato di rudere, eventualmente presenti nelle UU, all'eliminazione delle superfetazioni di epoca recente e all'adeguamento dei fabbricati secondo le prescrizioni e previsioni delle schede. I ruderi dovranno essere ricostruiti secondo le forme originarie, se rilevabili. La loro demolizione potrà essere attuata solo nei casi di conclamata irrecuperabilità, in questo caso si dovrà provvedere allo smontaggio della struttura, in modo da poter recuperare i materiali per la ricostruzione.

Nell'ipotesi di ampliamento planimetrico della superficie coperta, quando ammesso in conseguenza dell'applicazione del *Rapporto di Copertura*, è sempre richiesta la congruenza della proposta progettuale con gli sviluppi e accrescimenti delle tipologie di base descritte negli abachi del piano o della RAS. Tali accrescimenti dovranno realizzarsi prioritariamente su aree libere storicamente edificate.

In caso di ristrutturazione con ampliamento in sopraelevazione, quando ammesso, è sempre richiesta la compatibilità con l'organismo architettonico e il contesto storico architettonico in cui è inserito (altezza e tipologia degli edifici appartenenti alla stessa stecca edificata). Anche in questo caso è richiesta la congruenza della proposta progettuale con gli sviluppi e accrescimenti delle tipologie di base descritte negli abachi del piano o della RAS.

In nessun caso è consentito superare le altezze degli edifici al contorno di carattere storico, artistico o ambientale.

Anche per questo tipo di intervento valgono le norme relative al rinvenimento di manufatti di interesse storico – artistico riportate nell'articolo precedente.

Gli interventi di *Ristrutturazione Edilizia con contestuale sopraelevazione o ampliamento* sono soggetti a Permesso di Costruire e, in ogni caso, a l'ottenimento del titolo edilizio previsto dalla normativa vigente e alla valutazione paesaggistica.

Qualora si dovesse procedere a una ricostruzione volumetrica anche parziale con diversa distribuzione dei volumi, si deve dimostrare graficamente nelle tavole progettuali e nella relazione a corredo della proposta progettuale, che ci si è attenuto, in particolare, ai seguenti elaborati (fatto salvo il rispetto generale dell'articolato normativo testuale e grafico del Piano, a:

- Scheda dell'UMI oggetto di intervento;
- Schede afferenti le Unità del contesto;
- Tavola della Coerenza dei Corpi di Fabbrica col contesto storico (TAVOLA A14);

Il tutto con particolare riferimento alla riproposizione tipologica in modifica delle Unità

7.7 – Accorpamento di Unità Urbanistiche senza modifiche di facciata

Nell'ambito delle ristrutturazioni edilizie interne è possibile accorpare più Unità Urbanistiche contigue autonome al fine di costituire una più ampia unità immobiliare. Ciò dovrà avvenire senza alterare esternamente le specificità storico – tipologiche di ciascuna U.U. originaria, se non nei limiti concessi dagli interventi di *Ristrutturazione* eventualmente previsti dalle relative "Schede U.U."

7.8 - Demolizione

Consiste nella demolizione totale di una U.U. o di una U.E., senza alcuna successiva ricostruzione. Tale intervento è ammesso per quegli immobili che rappresentano tipologie incongrue che alterano in modo irreparabile il rapporto tra pieni e vuoti, rendendo illeggibile il tradizionale assetto edilizio; è previsto anche nel caso di ruderi di nessuno o scarso valore storico – architettonico, che rappresentano un ostacolo ad un utilizzo dell'area di sedime per interventi pubblici di riqualificazione urbana.

Prima e durante i lavori di demolizione di manufatti edilizi, dovrà essere documentata fotograficamente ogni fase operativa e, su richiesta del Comune, ne dovrà essere consegnata copia digitale all'Ente. Se durante le fasi di demolizione venissero rinvenuti manufatti architettonici di valore storico o artistico (quali capitelli, blocchi lapidei squadrati di architravi, soglie, davanzali o stipiti, manufatti lignei, metallici o lapidei lavorati e simili), se ne dovrà dare immediata notizia all'Ufficio Tecnico comunale e, contestualmente, procedere alla sospensione temporanea dei lavori in attesa di stabilire il da farsi (inclusa l'eventuale comunicazione alla locale Soprintendenza); in caso di *nulla osta* alle demolizioni, questi manufatti dovranno essere riutilizzati nell'eventuale ricostruzione dell'edificio. Se non fosse prevista la ricostruzione, i manufatti recuperati restano nelle disponibilità del proprietario, con l'obbligo di metterli a disposizione del Comune prima del loro eventuale smaltimento a discarica (al fine di consentirne un riuso nell'ambito degli interventi pubblici o di altri interventi dei privati).

7.9 – Demolizione e Nuova Costruzione

Si tratta dell'intervento di demolizione totale di una U.U. o di una U.E. priva di interesse storico – architettonico o irrimediabilmente compromessa staticamente, abbinato alla contestuale costruzione di un nuovo edificio diverso per forma, dimensioni e caratteri da quello demolito (in alcuni casi anche senza l'obbligo del rispetto dell'area di sedime del vecchio edificio demolito).

Gli interventi possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, e comunque in genere qualsiasi volume edilizio o manufatto esistenti, nonché opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo.

I fabbricati che vengono per qualsiasi motivo demoliti, potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme del presente Piano Particolareggiato. La scelta della tipologia da adottare come riferimento, sarà la sintesi tra le esigenze di utilizzo del lotto e le caratteristiche paesaggistiche del contesto in cui il lotto è inserito, in funzione del *Rapporto di Copertura*.

Nelle fasi inerenti la Demolizione valgono le prescrizioni del precedente art. 7.8, relative alla documentazione fotografica dei lavori, all'obbligo di segnalare il rinvenimento di manufatti di interesse storico – artistico e alla loro eventuale salvaguardia.

Gli interventi di *Demolizione e Nuova Costruzione* sono soggetti a Permesso di costruire.

E' fatto obbligo dimostrare graficamente nelle tavole progettuali e nella relazione a

corredo della proposta progettuale, che ci si è attenuto, in particolare, ai seguenti elaborati (fatto salvo il rispetto generale dell'articolato normativo testuale e grafico del Piano, a:

- Scheda dell'UMI oggetto di intervento;
- Schede afferenti le Unità del contesto;
- Tavola della Coerenza dei Corpi di Fabbrica col contesto storico (TAVOLA A14);

Il tutto con particolare riferimento alla riproposizione tipologica in modifica delle Unità Decontestualizzate e Decontestualizzanti

Non è mai consentita la costruzione di nuovi corpi di fabbrica e ampliamenti nelle "corti storiche", evidenziate con asterisco * nelle schede.

7.10 - Nuova Costruzione

L'intervento è destinato a quei lotti completamente o parzialmente ineditati, sui quali è ammessa la realizzazione di nuove U.U. fuori terra, e/o l'ampliamento di quelle esistenti mediante nuovi corpi di fabbrica caratterizzanti come vere e proprie U.E. In ogni caso il P.P.C.M., nelle schede di intervento e nelle tavole di progetto (Profili), prevede la localizzazione delle nuove volumetrie e la loro modalità di edificazione. Per ciò che concerne gli aspetti costruttivi e tipologici delle nuove edificazioni, i progetti esecutivi dovranno attenersi alle presenti N.T.A. e rifarsi agli abachi delle tipologie edilizie, degli elementi costruttivi e delle aperture, allegati al P.P.C.M.

L'intervento consiste nell'edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale, nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.

La scelta della tipologia da adottare come riferimento, sarà la sintesi tra le esigenze di utilizzo del lotto e le caratteristiche paesaggistiche del contesto in cui il lotto è inserito, in funzione del *Rapporto di Copertura*.

Gli interventi di *Nuova Costruzione* sono soggetti a Permesso di Costruire.

Non è mai consentita la costruzione di nuovi corpi di fabbrica e ampliamenti nelle "corti storiche", evidenziate con asterisco * nelle schede.

Il riferimento per la costruzione nei lotti vuoti è costituito dalla rappresentazione delle "nuove costruzioni" (Tavola A15 di Piano).

7.11 - Variazioni della destinazione d'Uso

Vengono definite le seguenti "categorie funzionali" (ovvero quelle prevalenti in termini di superficie utile dell'unità immobiliare di riferimento):

- a) residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi con la residenza;
- b) turistico - ricettiva;
- c) artigianale e industriale;
- d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
- e) agricolo-zootecnica.

Il mutamento da una all'altra delle suddette "categorie funzionali" costituisce "mutamento rilevante" della destinazione d'uso ai fini urbanistici che deve trovare regolamentazione all'interno dello strumento urbanistico generale (P.U.C.); viceversa, il mutamento all'interno di ciascuna categoria (ad esempio da direzionale a commerciale) è sempre consentito.

In generale, per gli edifici del Centro Matrice è sempre consentita la destinazione d'uso per: a) residenza e servizi connessi con la residenza; b) attività turistico - ricettive; d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria.

Al fine di favorire il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici, nel centro matrice, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore aventi incidenza sulla

disciplina dell'attività edilizia, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva.

Nel Centro Matrice è ammessa anche la presenza di attività artigianali, industriali o produttive di modeste dimensioni, che non siano pericolose, nocive o moleste della funzione abitativa, non creino intralcio alla circolazione dei pedoni e dei veicoli e siano compatibili con le caratteristiche strutturali, formali e distributive degli edifici.

Il cambio di destinazione d'uso consiste nella modificazione da uno ad un altro degli usi ammessi. Non costituisce cambio di destinazione d'uso l'utilizzo di residenze per studio professionale o, viceversa, di studi professionali per residenze (fatto salvo l'obbligo dell'aggiornamento catastale).

La domanda riguardante i mutamenti d'uso, deve essere accompagnata dal versamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione, qualora quelli relativi alla nuova destinazione siano maggiori di quelli previsti per la destinazione precedente.

Art. 9 – Difformità

1. In sede di presentazione delle istanze di intervento edilizio, in caso di difformità rispetto alla situazione esposta nelle "Schede U.U." e nelle tavole di progetto, si può fare riferimento alla situazione esistente previa presentazione di un documentato rilievo dello stato di fatto, sia per ciò che concerne la situazione volumetrica che la consistenza dei singoli corpi di fabbrica (U.E.).
2. Con riferimento alla riqualificazione del tessuto storico, potrà essere consentito il recupero di volumetrie non presenti in elaborato, purché regolarmente documentate, che derivano da atti pubblici quali: licenza, concessione o condono, purché nella istanza progettuale risultino coerenti con la ricomposizione tipo -morfologica riferita all'abaco dei tipi edilizi.

Art. 10 – Interventi sostitutivi comunali

Il Sindaco, al fine di garantire la pubblica incolumità nel Centro Matrice, ha la facoltà di ingiungere ai proprietari delle Unità Urbanistiche l'esecuzione di opere urgenti sugli edifici in situazioni di conclamato pericolo di crolli, o comunque staticamente compromessi. Tali lavori dovranno essere celeri e comunque conclusi entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla diffida scritta da parte del Sindaco stesso.

L'Amministrazione Comunale, al fine di garantire il pubblico decoro del centro storico e per conseguire le qualità architettoniche ed ambientali previste dal PPCM, ha la facoltà di ingiungere ai proprietari delle unità urbanistiche il restauro o il rifacimento dell'involucro esterno e/o di porzioni di unità esposte o visibili dagli spazi pubblici (intonacature, tinteggiature, unità esterne di impianti di condizionamento, canne fumarie, sbalzi, antenne televisive e parabole satellitari ecc.). Inoltre, potrà essere richiesto ai proprietari medesimi la rimozione degli elementi incongrui che non siano conformi al decoro dell'ambiente urbano o siano contrastanti con le indicazioni del PPCM. Tali lavori dovranno essere conclusi entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla diffida scritta.

L'Amministrazione Comunale, al fine di assicurare il pubblico decoro, ha la facoltà di ingiungere, ai proprietari delle unità urbanistiche ed al fine di conseguire le qualità architettoniche ed ambientali previste dalle finalità del PPCM, la variazione cromatica, anche totale, dell'unità urbanistica o edilizia. Tali lavori dovranno essere conclusi entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla diffida scritta.

Trascorso il limite temporale assegnato e constatata l'inerzia o l'esplicito rifiuto dei proprietari delle unità edilizie di provvedere a proprie cure e spese all'esecuzione degli interventi richiesti, l'Amministrazione potrà provvedere all'esecuzione d'ufficio in danno del proprietario intimato.

Titolo III – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 11 - Altezza dei fabbricati

- a) L'altezza massima dei fabbricati riguarda tutti i prospetti, compresi quelli non prospettanti su spazi pubblici.
- b) Per altezza di un edificio ai fini del suo computo volumetrico, si intende il segmento verticale che ha come estremi la quota di sistemazione definitiva del terreno "a monte" (o in caso di piano in declivio, la sua media tra l'altezza massima e quella minima) e l'intersezione dell'intradosso dell'ultimo solaio, sia piano che inclinato, con il piano di facciata.
- c) Nel caso di copertura a tetto aventi le falde inclinate con pendenza superiore al 35%, per altezza del fabbricato, fermo restando l'estremo inferiore misurato "a monte" del fabbricato, si considera come estremo superiore la proiezione dell'intersezione della linea mediana del solaio inclinato.
- d) È vietato modificare le altezze con sbancamenti o riporti di terreno che, elevando il terreno naturale, determinino una nuova sistemazione incompatibile con la situazione al contorno, sia essa edificata che libera da edifici.
- e) Le variazioni delle altezze non sono ammesse per gli edifici di tipo conservativo e sono possibili solo se esplicitamente ammesse nelle "Schede U.U.", nelle tavole di progetto o semplicemente se tipologicamente compatibili.
- f) Le altezze massime delle nuove costruzioni non possono superare quelle degli edifici circostanti di carattere storico - artistico o ambientale, in ogni caso non possono superare i due livelli fuori terra e 7,50 m. Per i nuovi corpi di fabbrica secondari addossati ai confini interni del lotto saranno a un livello e l'altezza massima sarà di m.4.50, comprese in essa coperture e tetto, parapetti terrazze e qualsiasi sovrastruttura; qualora, al solo scopo di ottenere le altezze interne minime necessarie al raggiungimento dei requisiti igienico-sanitari e previa dimostrazione, anche fotorealistica, del corretto inserimento del nuovo profilo nel contesto esistente, senza che questo sia da presupposto alla trasformazione forzata del vano sottotetto in s.u.r., è ammessa una redistribuzione delle quote dei solai (intermedio e di copertura) limitatamente al solo edificato di sostituzione. Nel rispetto della permanenza della lettura in prospetto dei due livelli devono essere conservate le adeguate proporzioni delle altezze di riferimento e gli ordini orizzontali delle bucatore.
- g) l'altezza minima dei fabbricati lungo le strade non potrà essere inferiore a m. 3.00.

Art. 12 - Altezza minima interna

- a) L'altezza minima interna dei locali abitabili delle nuove costruzioni e delle nuove costruzioni in ampliamento o sopraelevazione, non potrà essere inferiore a ml 2,70 per gli spazi di abitazione e per quelli ad essi assimilabili (come quelli turistico-ricettivi, commerciali e direzionali).
- b) L'altezza minima interna dei locali destinati a spazi accessori dell'abitazione (corridoi, wc, ripostigli, cantine, garage e locali tecnici) e alle attività artigianali è ammessa l'altezza minima interna di ml. 2,40.
- c) L'altezza media interna dei locali abitabili o agibili delle nuove edificazioni e/o ristrutturazioni, relativa all'ultimo livello con tetto inclinato, non potrà essere inferiore a ml 2,70.
- d) Sono fatti salvi gli interventi e le regole di legge per il patrimonio edilizio esistente e al suo recupero e/o riuso (DPR 380/01 art. 3, comma 1), lettere a), b), c) e d) relative alle altezze e alle destinazioni d'uso preesistenti.

Art. 13 - Prospetti su spazi pubblici e privati

Non potranno essere rilasciate autorizzazioni o permessi per proposte progettuali nelle quali

non è prevista la **soluzione architettonica di tutti i prospetti**, sia su spazi pubblici che privati, quindi le istanze presentate devono riportare tutti i prospetti sia in fase di rilievo che di progetto.

Gli interventi sulle facciate devono riguardare l'intera Unità Urbanistica per le parti con affaccio sulla pubblica via e non possono perciò mai riguardare singole porzioni (fatta eccezione per gli interventi parziali contemplati per le categorie di intervento RC, come previsto dalle presenti NTA), anche se di proprietà diversa.

Art. 14 - Arretramenti

E' assolutamente vietato modificare in arretramento i confini delle UU rispetto al filo strada.

Art. 15 - Demolizioni

La demolizione è ammessa nella categoria di intervento specifica (DN) e nelle ristrutturazioni edilizie (RiE), salvo che sia impedita da specifiche prescrizioni di tutela parziale e generale del manufatto edilizio contenute nelle "Schede U.U." e nelle tavole di progetto. E' sempre possibile la demolizione dei corpi di fabbrica accessori o secondari (tettoie e fabbricati autonomi) senza la successiva ricostruzione, purché sia mantenuto l'assetto del tessuto edilizio del corpo principale e siano conservati tutti i muri di confine con le pubbliche vie.

Art. 16 - Rapporto aero-illuminante ed installazione di servizi igienici

1 - Tutti i locali destinati ad abitazione, fatta salva la deroga sugli edifici di tipo conservativo, devono risultare illuminati ed aerati direttamente con finestrate (anche mediante lucernari) di superficie non inferiore ad 1/8 della superficie del vano; per i locali igienici è prescritto il rapporto non inferiore ad 1/24. Sono fatte salve le deroghe di legge per il patrimonio edilizio esistente (DPR 380/01 art. 3, comma 1), lettere a), b), c) e d)) relative alle aperture preesistenti.

2 - L'apertura di nuove bucatore e/o la modifica dimensionale delle bucatore esistenti, al fine di soddisfare i suddetti requisiti, nel rispetto delle proporzioni suindicate, è ammessa per le categorie di intervento RiE, DN, NC, fatte salve le prescrizioni contenute nelle "Schede U.U.", negli specifici Abachi, nelle tavole di progetto e nelle NTA.

3 - Negli interventi di *Restauro e risanamento conservativo*, l'apertura di nuove bucatore è valutata in deroga, caso per caso, nelle schede di intervento delle U.U. e nelle tavole di progetto.

4 - Quando le caratteristiche tipologiche e morfologiche dei locali non consentano l'aerazione naturale, dovrà essere garantita una opportuna ventilazione forzata e requisiti igienici confacenti alla specifica destinazione.

5 - È consentita la realizzazione di scale interne e relativi disimpegni anche privi di finestrate sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene previste dalla normativa vigente.

6 - È sempre consentita l'apertura di finestre in falda (lucernari) al fine di consentire l'aerazione ed illuminazione diretta di locali igienici e corridoi.

Titolo IV – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 18 - Modalità di intervento

18.1 - Disciplina generale degli interventi

L'Unità Urbanistica (U.U.) si compone di una o più Unità Edilizia (U.E.) costituite da corpi di fabbrica (edifici, aree cortilizie, giardini, fabbricati accessori ecc.), così come individuati negli elaborati grafici del PPCM e nelle "Schede U.U."

I dati plano-volumetrici delle U.U. riportati nelle tavole di analisi e di progetto sono desunti dal rilievo aerofotogrammetrico e pertanto dovranno essere verificati all'atto della richiesta dello specifico atto autorizzativo previsto. Qualora la situazione urbanistica presunta dal PPCM di un fabbricato (superficie coperta, volume, altezza ecc.) risultasse differente da quella reale, si farà riferimento ai dati relativi a quest'ultima. Tale riferimento deve essere motivato all'atto di presentazione dell'istanza.

Nel caso che più Unità Edilizie contigue vengano acquisite da uno stesso proprietario è consentita la riorganizzazione funzionale degli edifici e dei corpi di fabbrica, ottenuta attraverso l'accorpamento interno, al fine di garantire la fruibilità delle stesse, conservando comunque l'individualità tipologica esterna.

Per quanto concerne gli interventi comportanti nuova edificazione (integrale o parziale), i lavori inerenti l'esterno degli edifici devono essere completati contestualmente a quelli interni.

Per gli eventuali edifici monumentali soggetti alla tutela prevista dal "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ("Codice Urbani"), emanato con il Decreto legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42, o ai vincoli di tutela proposti dagli strumenti urbanistici comunali, valgono le regole dettate dagli organi competenti.

18.2 - Requisiti dei progetti

I progetti relativi agli interventi edilizi previsti dal PPCM, con esclusione degli interventi di Edilizia libera, e salvo quanto prescritto per le singole Unità Urbanistiche, dovranno avere carattere esecutivo e contenere i seguenti elaborati:

- *Disegni di inquadramento*: estratto della Planimetria degli Isolati e delle U.U. in scala 1:200 indicante l'unità interessata dall'intervento; estratto della planimetria catastale del lotto interessato dall'intervento e dell'area circostante;
- *Disegni Stato Attuale*: piante, prospetti e sezioni quotate della situazione esistente, in scala 1:50/1:100, dell'edificio oggetto dell'intervento, in cui siano chiaramente individuati gli elementi edilizi costitutivi e i relativi materiali, il tipo e l'ubicazione degli impianti con i relativi allacci esterni, le destinazioni d'uso; tavola dei particolari costruttivi degli elementi di pregio o di interesse storico (in scala adeguata, 1:10/1:20);
- *Relazione illustrativa*: relazione tecnico - illustrativa dei principali aspetti e dati che caratterizzano lo stato di fatto (inclusi riferimenti storici ecc.), con valutazione degli aspetti di degrado; dettagliata relazione illustrativa degli interventi proposti nel progetto;
- *Documentazione fotografica*: adeguata documentazione fotografica a colori dei prospetti esterni, della copertura, di eventuali particolari architettonici o costruttivi presenti nella struttura e all'interno del fabbricato, delle eventuali situazioni di degrado o di dissesto presenti;
- *Disegni Stato Modificato*: elaborati grafici in scala 1:50/1:100, completi di piante, prospetti e sezioni quotate, in cui siano chiaramente riportati (anche in sovrapposizione allo Stato Attuale) i nuovi interventi proposti, le destinazioni d'uso, con estensione delle indicazioni grafiche ad un contorno significativo dell'area di intervento; tavola dei particolari costruttivi degli elementi di pregio o di interesse storico su cui si prevede l'intervento (in scala adeguata, 1:10/1:20);

- *Disegni di dettaglio*: elaborati grafici, in opportuna scala, in cui siano individuati i materiali da adoperare, le tecniche costruttive, gli impianti con i relativi allacci esterni, le sistemazioni delle aree non edificate, le recinzioni e quant'altro necessario per una chiara comprensione della proposta progettuale;
- *Simulazione fotografica*: elaborati grafici con simulazione tridimensionale dell'inserimento dell'intervento nel contesto urbano e ambientale (per tutti gli interventi, eccetto che per il "Restauro e Risanamento Conservativo" senza modifiche e la "Demolizione").

18.3 - Allineamenti e distanze dai confini

Nel caso di nuove costruzioni previste su lotti non edificati o in ampliamento nei lotti parzialmente edificati, ove non sia possibile o non si voglia edificare in aderenza ai confini laterali, i distacchi minimi da detti confini e da qualsiasi corpo di fabbrica, anche se facente parte di uno stesso fabbricato, saranno m. 4.00, il distacco minimo dal confine potrà essere ridotto nel rispetto del c.c. (fatti salvi accordi scritti tra confinanti) se trattasi del confine posteriore del lotto e se esista convenzione registrata con il vicino che si impegni a mantenere lo stesso distacco; i corpi tradizionalmente ubicati all'interno dei cortili e aventi altezza massima m 4,50, potranno essere edificati adiacenti ai confini posteriore e laterali dei lotti; per i lotti d'angolo entrambi i confini interni sono considerati, agli effetti del distacco minimo, come confini posteriori.

Quando l'applicazione dei sopracitati limiti comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile i distacchi delle pareti finestrate dai fabbricati o dai confini dei lotti potranno essere ridotti, nel rispetto dei minimi stabiliti dalle disposizioni del Codice Civile. Nel caso di lotti oggi liberi ma originariamente edificati l'area di sedime dovrà essere quella desumibile dal catasto di impianto o altri documenti storici.

L'allineamento delle nuove costruzioni lungo le preesistenti isorientate stecche edificate è la norma. Sono ammesse altre soluzioni solo nei casi esplicitamente autorizzati dagli elaborati progettuali del PPCM.

18.4 - Altezze, volumetrie e sagome

Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione sono consentiti solo se previsti dal PPCM e nel rispetto delle caratteristiche indicate, nelle "Schede U.U." in merito alla superficie coperta, ai rispettivi abachi tipologici e alle prescrizioni contenute nelle presenti N.T.A.

Generalmente sono ammissibili, se tipologicamente compatibili, variazioni piano volumetriche nelle U.U. storiche irreversibilmente modificate, le U.U. moderne da limitarsi ai casi di edifici privi di carattere compiuto, ovvero non completamente assimilabili a caratteri tipologico distributivi descritti negli abachi, attraverso sopraelevazioni e ampliamenti con corpi di fabbrica secondari o manufatti accessori, compatibilmente con il rapporto di copertura di progetto.

Rispetto alle norme relative alle altezze massime sono comunque sempre da ritenersi prevalenti le disposizioni presenti negli schemi per la ricostruzione contenuti nelle singole schede allegate al PPCM.

L'altezza (o l'altezza media) delle nuove edificazioni e sopraelevazioni dovrà essere computata sia a monte che a valle dell'immobile, riferita al piano di campagna in corrispondenza del confine della via pubblica o del confine con altra proprietà.

Nel caso di RE, NC e DN, qualora sia possibile documentare la consistenza formale originaria del fabbricato, è consentito il mantenimento della cubatura e superficie coperta originaria, nel completo rispetto della sagoma e degli elementi architettonici e accessori dell'edificio originario.

Sono consentiti, su costruzioni esistenti dissimili in tutto o in parte dai caratteri tradizionali, quegli interventi utili alla ridefinizione compositiva dell'edificio, o di parti di esso, secondo i caratteri tradizionali della architettura in oggetto, ovvero: riapertura di vani murari

storicamente documentati, eliminazione di vani, androni o nicchie lungo le facciate, verande ed apparati tecnologici "a vista".

18.5 - Edifici difformi dall'architettura tradizionale

Negli edifici di recente costruzione, o comunque modificati in difformità dalle tipologie tradizionali, sono sempre permessi interventi di ristrutturazione edilizia che possano ricondurre l'edificio alle tipologie tradizionali (di cui ai relativi Abachi e pubblicazioni RAS e alle prescrizioni delle presenti N.T.A.).

Per le parti che si affacciano su spazi di pertinenza non visibili dalla pubblica via, ove si perseguano condizioni particolari di illuminazione e di abitabilità degli spazi, è consentito introdurre nelle facciate scelte architettoniche e progettuali riconducibili ad interpretazioni contemporanee della edilizia tradizionale locale.

Art. 19 – Materiali ed elementi di finitura

19.1 – Materiali: linee generali

- a) Negli interventi di "Restauro", è prescritto l'uso di materiali storicamente documentati nella tradizione tipologica dell'edificio in questione e, in subordine, del centro storico di Samassi, o similari per finitura, lavorazione e colorazione.
- b) In tutti gli altri interventi, quando non espressamente specificato dalle NTA, è sempre consigliato l'uso dei materiali tradizionali, ma è ammesso l'uso di materiali alternativi per gli elementi tipologici, di finitura e decorativi, che comunque si integrino in un insieme armonico ai caratteri tradizionali preesistenti.

19.2 - Coperture

Il manto di copertura

Il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre la tipologia tradizionale esistente che (fatta eccezione per i casi documentati di tegola "marsigliese") prevede l'impiego esclusivo di "coppi e canali" in laterizio di fattura tradizionale (privi di rigature o colorazioni artificiosamente anticcate), impiegati con la disposizione cosiddetta "alla sarda", composta da filari concavi e convessi alternati. È ammesso l'impiego di tegole portoghesi per gli edifici non classificati storici.

Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura originario è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi esistenti, utilizzando i nuovi coppi possibilmente solo per la formazione dei "canali", eventualmente inserendoli in maniera alternata e casuale ad integrazione di quelli nuovi.

Negli edifici di particolare pregio storico-architettonico è fatto obbligo di utilizzare materiale di recupero e, in caso di ristrutturazione, sopraelevazione o comunque di ricostruzione del tetto, di conservare le tecniche costruttive tradizionali e i medesimi orientamenti delle falde (salvo prescrizioni diverse).

È consentita l'eliminazione delle verande di sommità dell'immobile, che in origine erano destinate a terrazza sulla base di documentazione storica. È altresì consentita la copertura di quei lastrici solari che anticamente presentavano una copertura a falde documentata storicamente (purché avvenga senza aumento di volume e senza modifiche alla linea di gronda).

Non è ammesso l'uso di abbaini, mentre è sempre possibile l'inserimento nelle falde del tetto di lucernari con superfici non a specchio e che non sovrastino il manto di tegole contiguo.

È consentito l'utilizzo sporadico di tegole in cristallo (con superfici coperte non superiori al metro quadrato) purché siano delle stesse caratteristiche formali dei coppi tradizionali sardi, al fine di illuminare piccoli ambienti sottotetto.

Nelle nuove costruzioni o sopraelevazioni e nei rifacimenti totali delle coperture a falda

singola o doppia, la pendenza massima consentita sarà quella del 25%. In questi stessi casi, laddove sia prevista la copertura a doppia falda, il colmo dovrà essere unico e non dovrà presentare dislivelli (sistema a "cartella") tra le falde contrapposte; nel caso di situazioni di sfalsamenti preesistenti, è ammesso il raggiungimento della pendenza del 35% se essa consente la realizzazione di un colmo unico, altrimenti dovrà essere riproposto lo sfalsamento originario.

In caso di realizzazione di vani ascensori interni che richiedano un volume extra-corsa sporgente rispetto alla copertura inclinata, la sua realizzazione è possibile purché non sia visibile dalle pubbliche vie o il suo impatto visivo sia opportunamente minimizzato.

Canne fumarie e comignoli

Le canne fumarie non devono sporgere planimetricamente dalla sagoma dell'edificio; sono fatte salve le situazioni particolari (valutate di volta in volta dall'ufficio comunale competente) in cui la canna fumaria aggetta su spazi di pertinenza privata, e non risulti visibile dalla strada pubblica.

È vietata la costruzione di canne fumarie applicate alle facciate visibili dello spazio pubblico. In ogni caso, la canna fumaria dovrà essere contenuta da un manufatto edilizio intonato e tinteggiato con lo stesso colore della facciata.

Soluzioni di gronda

In tutti gli edifici nei quali siano rilevabili elementi costruttivi degli aggetti di gronda riferibili a tecniche tradizionali devono, in prima istanza, essere trattati con criteri di restauro conservativo. Le soluzioni di gronda di tipo tradizionale che fanno riferimento agli Abachi degli elementi tipologici dovranno essere sempre restaurate o riproposte in caso di sopraelevazione; è ammessa la sostituzione, solo in casi eccezionali debitamente documentati ed autorizzati, con nuovi elementi della stessa forma e di materiale analogo.

Per i cornicioni di gronda in pietra dovrà essere prevista la pulizia e il trattamento consolidante incolore, oppure potranno essere scialbati con i colori a base calce usati per le facciate.

I cornicioni modanati in intonaco a rilievo devono essere consolidati e le eventuali parti mancanti devono essere ricostruite in maniera analoga a quelle esistenti.

L'aggetto di gronda dei coppi e/o canali laterizi rispetto al paramento murario dovrà rispettare le tipologie dell'apposito Abaco allegato al PPCM, attenendosi quanto più possibile ai tipi indicati come coerenti con la tipologia edilizia.

Non è consentita la realizzazione di aggetti del solaio di copertura (sia esso latero-cementizio o ligneo) né di travi in legno, in quanto non facenti parte degli elementi costruttivi tradizionali. Gli stessi, ove presenti, andranno adeguati secondo le tipologie indicate nell'Abaco delle soluzioni di gronda.

Non è ammesso l'uso di scossaline metalliche o plastiche a protezione dei coronamenti murari laterali, mentre ne è ammesso l'uso nelle converse e nei compluvi e, in generale, in tutti i casi non visibili dalle pubbliche vie.

Canali di gronda e pluviali

Gli elementi quali gronde e pluviali sono esclusi, se non presenti allo stato attuale, per gli edifici classificati come tradizionali ben conservati e tradizionali parzialmente modificati.

Il posizionamento dei canali di gronda e dei pluviali dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed, in ogni caso, alla partitura compositiva della facciata.

Per i canali di gronda esterni è consentito unicamente l'impiego del rame, sagomato semplicemente a sezione semicircolare e irrigidito con le tradizionali staffe a "cicogna".

Sono consentiti i canali interni alle gronde in muratura (con impermeabilizzazione interna risvoltata superiormente) unicamente in presenza di cornicioni modanati ed intonacati.

È consentita l'assenza di canali di gronda nelle facciate prospicienti la pubblica via quando l'aggetto di gronda è realizzato con file sovrapposte di tegole aggettanti (come

da tipologie individuate nell'apposito abaco per le case "a cellule").

Nelle sopraelevazioni e nelle nuove costruzioni, la quota del filo di gronda dovrà essere mantenuta costante.

Per i discendenti pluviali è ammesso l'utilizzo del rame e del pvc tinteggiato con lo stesso colore delle facciate, di sezione circolare con collarini e staffature metalliche di fissaggio. I pluviali posti lungo le strade carrabili prive di marciapiedi dovranno prevedere la presenza del terminale in ghisa o in ferro brunito (color nero, grigio scuro o testa di moro) per un'altezza minima di un metro.

Di norma i discendenti devono essere posizionati, seguendo una linea verticale, preferibilmente posizionati alle estremità laterali della facciata. I pluviali, comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi.

Nelle tipologie edilizie tradizionali, in presenza degli aggetti delle cornici orizzontali (quali fasce decorative marcapiano e zoccolature) nell'installazione di pluviali si dovrà rispettare l'integrità degli stessi, sagomando i pluviali in andamento curvilineo ma rispettando comunque l'assialità dei pluviali stessi.

19.3 - Aggetti e balconi

È auspicabile la demolizione dei balconi e dei pogggioli non coerenti con le tipologie storicamente presenti nella più ampia area geografica cui appartiene il centro abitato di Samassi.

Nelle U.U. in cui sia consentito l'intervento senza particolari prescrizioni nella scheda, è sempre ammessa la realizzazione di nuovi pogggioli aggettanti le facciate quando ricorrano le seguenti condizioni:

- Se insiste sulla sede viaria carrabile, vi sia un'altezza libera netta tra l'estremità inferiore della struttura del pogggiolo e la sottostante via pubblica pari ad almeno ml. 4,50 (ai sensi del "Codice della Strada").
- L'altezza dal suolo è derogabile in caso di affaccio su piazze o marciapiedi esclusivamente pedonali, ove non transitino mezzi di alcun genere. Il tal caso il balcone in ogni suo punto non può essere ad altezza inferiore a 3,00 m dal suolo.
- Il pogggiolo sia aggettante su un cortile o un giardino facente parte della medesima U.U.
- La distanza libera tra il pogggiolo e la facciata prospiciente non sia minore di ml. 4.
- Siano rispettate le caratteristiche architettoniche previste dall'apposito abaco dei particolari costruttivi e siano proposti materiali, forme e dimensioni in linea da quanto prescritto dai commi successivi delle presenti N.T.A.

In caso di ricostruzione o nuova costruzione di balconi e pogggioli, dovranno rispettarsi le seguenti caratteristiche costruttive:

- a) aggetto max 0,70 m;
- b) lunghezza minima di 1,20 m e massima di 2,00;
- c) struttura portante con mensole lapidee o di ferro battuto;
- d) parapetto in ferro battuto, con lavorazioni artistiche semplici e in linea con le indicazioni dell'apposito *Abaco* allegato al P.P.C.M.

I parapetti in muratura di pogggioli e terrazze esistenti dovranno essere sostituiti con ringhiere in ferro lavorato, fatta eccezione per le preesistenze storiche documentate.

Non è ammessa la realizzazione di mensole, pensiline o tettucci nelle facciate prospicienti la pubblica via, salvo i casi previsti dal PPCM.

Nel restauro di facciata è fatto obbligo di restaurare ed è ammessa la possibilità di evidenziare gli elementi decorativi e i particolari architettonici originari in aggetto realizzati

con materiali lapidei "faccia a vista", intonaco a rilievo o in ferro battuto, come: cornici lisce o modanate, fasce marcapiano, lesene e capitelli, stipiti e frontespizi delle aperture, mensole dei balconi, targhe commemorative, stendipanni in ferro battuto, antiche carrucole ecc.

19.4 - Paramenti esterni

Paramenti murari in pietra

Per quanto concerne l'edificato esistente, i paramenti murari nati originariamente in pietra "faccia a vista" dovranno essere conservati come tali, negli altri casi è invece prescritta l'intonacatura. È anche consigliata l'intonacatura delle murature in pietrame di poco pregio (ad esempio quelle diventate "a vista" a seguito della caduta dell'intonaco), sempre attraverso l'utilizzo di materiali e tecniche tradizionali.

Nella nuova realizzazione o nel restauro di paramenti murari "faccia a vista" la stilatura dei giunti dovrà essere realizzata con malta di calce aerea o idraulica con l'eventuale aggiunta di scaglie lapidee (riscagliatura) nelle fessure più ampie; le stilature dovranno essere realizzate raso pietra.

Gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi lapidei mancanti o gravemente deteriorati dovranno essere realizzati usando analoghi materiali e lavorazioni simili a quelle esistenti;

I paramenti murari "faccia a vista" di nuova realizzazione, o ad integrazioni di parti già esistenti, dovranno essere di tipo tradizionale e la pietra dovrà essere trattata con consolidanti e protettivi idonei che non ne alterino l'aspetto naturale.

I paramenti murari realizzati con materiali e/o tecniche costruttive atipiche, devono essere sempre rivestiti con intonaco del tipo tradizionale.

Al fine di prevenire o intervenire nella risoluzione di problematiche relative ai fenomeni di umidità dei paramenti esterni è consentita la realizzazione di intercapedini aerate purché non prospicienti la pubblica via.

È consentito ridurre a "faccia a vista" superfici esterne lapidee di edifici che si presentino attualmente intonacate, previa dimostrazione dell'esistenza storica per l'edificio della soluzione "faccia a vista" e purché questa sia di pregevole fattura; in particolare, è ammessa la resa "faccia a vista" di stipiti, davanzali, architravi, soglie, marcapiani e cornici di gronda in blocchi lapidei lavorati a scalpello, purché tali elementi architettonici siano delimitati linearmente e regolarmente dall'intonaco adiacente (non sono ammesse soluzioni sfrangiate, fantasiose o "pittoresche").

In presenza di edifici con assenza totale di intonaco dovrà essere sempre valutata, alla luce di quanto detto in precedenza, l'opportunità di un ripristino dell'intonaco stesso.

Gli edifici in "ladiri", qualora si dimostrasse l'assenza originaria dell'intonaco, possono essere lasciati "faccia a vista" per consentire la lettura della trama costruttiva.

Intonaci

Negli interventi comportanti "Restauro" e, limitatamente a prescrizioni specifiche, negli interventi di "Ristrutturazione" è prescritto, dove già in opera, il ripristino o il restauro degli intonaci esterni, con malta a base di calce, con finitura a grana media o fina.

Le murature esterne degli edifici in "ladiri", qualora si dimostrasse l'assenza originaria dell'intonaco, possono essere lasciate "faccia a vista" per consentire la lettura della trama costruttiva.

In tutti gli altri interventi, quando non espressamente specificato, è consentita la finitura all'intonaco civile a base calce, tinteggiato nelle tonalità indicate dalle NTA. e negli abachi che costituiscono allegato al Piano.

Per quanto concerne i paramenti murari realizzati con materiali e/o tecniche costruttive atipiche, questi dovranno essere sempre intonacati. È comunque vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere, di tipo graffiato, bugnato, spruzzato o comunque atipico.

È da evitare l'intonacatura parziale di pareti lasciando a vista, arbitrariamente e senza alcuna coerenza storica, parti di muratura, cantoni, blocchi, laterizi ecc. È da evitare inoltre l'intonacatura parziale della facciata con bordi non lineari o obliqui.

L'intervento di risanamento e rifacimento dell'intonaco dovrà avere cura di recuperare ogni particolare che costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio e salvaguardare e/o ripristinare eventuali cornici o altre modanature plastiche tradizionali realizzate in intonaco o in pietra.

Le zoccolature alla base delle facciate intonacate (o dei muri di recinzione) dovranno essere finite con intonaco sbruffato o a grana grossa, con altezza dal suolo di circa 120 cm., delimitato superiormente da una fascia di intonaco, liscio e leggermente incassato, alta circa 6 cm. con andamento lineare e orizzontale, ricorrendo, se necessario (ad esempio in caso di piano stradale in pendenza), al gradonamento di questa fascia.

Coloriture e tinteggiature

La scelta del colore delle facciate e delle recinzioni in muratura dipenderà dalle caratteristiche specifiche del contesto e si farà riferimento alle cromie preesistenti (anche quelle storicamente documentate) al nuovo intervento.

In assenza di indicazioni storiche sulle colorazioni preesistenti, ogni intervento cromatico dovrà riproporre le tradizionali cromie locali con riferimento agli abachi specialistici ma potranno essere proposti altri colori tenui pastello ed il bianco nella tonalità avorio e "calce". Sono comunque vietati i forti contrasti cromatici, le pitture del tipo "spugnato" e quelle da stendere con tecniche a spatola o graffiati in genere.

È ammessa la colorazione policroma nel caso si vogliano evidenziare elementi architettonici di rilievo che potranno essere differenziati nel colore dell'intonaco, evitando accostamenti incongrui.

È possibile utilizzare tonachini già pigmentati, purché con malte a base di calce finite a grana media o fina.

Per la realizzazione di coloriture e tinteggiature dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni: nel caso in cui l'intonaco sia costituito prevalentemente da calce, dovrà essere impiegata la tinta a base di calce; nel caso in cui l'intonaco (preesistente all'intervento) sia costituito prevalentemente da cemento è possibile l'utilizzo di tinte acriliche o ai silicati, con l'obiettivo di ottenere una resa pittorica compatibile con l'immagine tradizionale del Centro Matrice. In qualunque caso le coloriture delle facciate dovranno essere eseguite con tecniche compatibili con l'intonaco sottostante.

La tinteggiatura della facciata dovrà essere realizzata secondo un intervento unitario di coloritura atto ad evidenziare l'unità formale e tipologica dell'edificio; dovrà essere eseguita uniformemente, evitando tinteggiature parziali, anche se le facciate corrispondono a distinte proprietà.

Non è ammessa la realizzazione di decorazioni pittoriche, salvo che a seguito di specifica autorizzazione da parte dell'Ente comunale.

Per quanto attiene le coloriture si deve inoltre fare riferimento agli abachi allegati al Piano che devono intendersi indicativi ed esemplificativi della tecnica dei colori di facciata. Il proponente ha facoltà di scegliere tonalità anche discostanti da quelle proposte (ad esempio intensità di colore) previa dimostrazione del corretto inserimento del colore scelto all'interno dell'abaco e mostrandone l'effetto sul prospetto stradale.

19.5 - Architravi, stipiti, soglie e davanzali

In tutti gli interventi edilizi è prescritto l'uso dei materiali storicamente documentati nella tradizione edilizia dello specifico fabbricato e, in subordine, del centro matrice di Samassi, ovvero: architravi, stipiti, davanzali e soglie in pietra locale, trachite, marna, arenaria e basalto (o similare). È ammesso l'uso di materiali diversi purché in armonia estetica, formale e tipologica con quelli della tradizione storica.

Nella formazione delle nuove bucatore di facciata è consentito l'utilizzo di stipiti e architravi in materiale lapideo (trachite, marna, arenaria o basalto) che potranno essere lasciati a

vista se di disegno, finitura e posa consone a quelle storicamente documentate nell'architettura tradizionale locale. Tali elementi lapidei dovranno presentare superfici complanari o leggermente aggettanti (non oltre i 2 cm.) rispetto alla contigua superficie intonacata.

19.6 – Aperture e bucatore

Tutte le nuove aperture o la riqualificazione di quelle esistenti realizzate in facciata dovranno presentare omogeneità per forma, proporzioni e dimensioni, e dovranno inserirsi armonicamente nel prospetto dell'edificio. In assenza di riferimenti storici, si dovrà fare riferimento alle caratteristiche architettoniche, formali e strutturali esemplificate nei corrispondenti *Abachi*.

Le dimensioni e le proporzioni delle bucatore delle nuove finestre o dei nuovi portali dovranno omologarsi quanto più possibile a quelle preesistenti nell'edificio (interventi RC, RIE, DN e NC).

In caso di nuove costruzioni (o ristrutturazioni radicali), le nuove bucatore di finestre dovranno attenersi alle seguenti proporzioni: altezza pari a 1,3 – 1,5 della larghezza, con larghezza minima di 70 cm. e massima di 110 (salvo preesistenze storiche differenti) . Nei sottotetti è ammessa la realizzazione di bucatore di finestre con proporzioni minori (50 -70 cm), fino a giungere ad altezze pari a 1 rispetto alle larghezze suddette. Per le nuove bucatore di portali nelle nuove costruzioni ci si dovrà attenere alle seguenti proporzioni: altezza (incluso eventuale sopra luce) pari a 2 – 2,7 della larghezza, con larghezza minima di 80 cm. e massima di 120 (salvo preesistenze storiche differenti). Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni è ammessa la realizzazione di bucatore per portali per autorimesse, magazzini e accessi carrabili a corti interne nel rispetto delle seguenti condizioni: altezza (incluso eventuale sopra luce) pari a 1 – 1,2 della larghezza, con larghezza minima di 180 cm. e massima di 270 (salvo preesistenze storiche differenti).

Le nuove aperture dovranno avere una distribuzione il più possibile regolare e rispettare gli allineamenti verticali ed orizzontali delle altre bucatore previste o presenti.

Non sono ammesse aperture sulla pubblica via per i locali interrati, salvo le soluzioni a "gola di lupo" con altezza inferiore al metro e larghezza non maggiore delle soprastanti aperture in allineamento verticale.

Non sono ammesse bucatore di finestre e portefinestre centinate (salvo preesistenze documentate nel fabbricato oggetto di intervento), mentre sono ammesse per i soli portali (pedonali o carrabili) al fine dell'inserimento del sopra luce in ferro battuto.

Le bucatore dei lucernari dovranno avere forma rettangolare o quadrata con il lato maggiore non superiore a 120 cm.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, sono ammesse bucatore che non facciano stretto riferimento alle indicazioni riportate nei relativi *Abachi* solo nei casi di facciate non visibili dalla pubblica via.

19.7 – Serramenti e infissi

Finestre

In tutti gli interventi è prescritto l'uso di finestre con disegni storicamente documentati nell'edificio oggetto di intervento (purché si tratti di tipologie anteriori agli anni '50). In assenza di ciò si dovrà fare riferimento all'allegato Abaco degli infissi coerenti storicamente con la tradizione locale.

Ove possibile, si consiglia il restauro o la riproposizione dei serramenti storici esistenti.

Sono ammesse le seguenti tipologie di finestre:

- finestre in legno verniciate a smalto satinato opaco colore verde, celeste, azzurro o grigio;
- finestre in legno color noce, castagno o rovere, con finitura delle venature del legno

a vista;

Esclusivamente per gli edifici di impianto storico irreversibilmente modificati o di nuovo impianto sono ammesse le seguenti tipologie di finestre:

- finestre in pvc esclusivamente con i cromatismi del legno.
- finestre alluminio verniciato esclusivamente con i cromatismi del legno.

Nel caso in cui siano presenti negli edifici tradizionali serramenti con colorazioni differenti da quelle indicate nelle N.T.A., è consentito il loro ripristino, previo accertamento della effettiva storicità del colore.

Le aperture di larghezza maggiore agli 80 cm. dovranno prevedere una finestra a due ante, salvo casi particolari documentati storicamente. In ogni caso, ciascuna anta di finestra dovrà sempre prevedere almeno due specchiature separate da listello orizzontale (si veda apposito Abaco allegato al PPCM).

Tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia dovranno avere la medesima tinta, tonalità e finitura e lo stesso materiale. Inoltre, si prescrive l'uniformità cromatica e materica tra l'infisso e il sistema di oscuramento a scurini, purché coerenti con le indicazioni sui materiali e sui colori descritte in norma.

Sono sempre vietati vetri a specchio e, nelle facciate visibili dalle pubbliche vie, le suddivisioni delle luci in modo non conforme a quelle tradizionali.

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

Indicazioni più specifiche relative agli infissi e serramenti sono riportate nelle schede relative agli interventi consentiti per ciascuna Unità Urbanistica.

Sistemi di oscuramento

In tutti gli interventi è prescritto l'uso di sistemi di oscuramento storicamente documentati nel preesistente edificio (purché anteriori agli anni '50). In assenza di riferimenti storici, si dovrà fare riferimento alla tradizione tipologica del centro storico di Samassi, esemplificata nell'apposito Abaco allegato, ovvero:

- scuri interni in legno (dello stesso colore e finitura delle finestre) per le tipologie edilizie "a cellule" classificati storici (o quando prescritto nelle "Schede U.U.");
- persiane in legno, alluminio o PVC (dello stesso colore e finitura delle finestre) per le tipologie edilizie a "Palazzetto" e per gli edifici successivi agli anni 50 in genere se attualmente presenti o storicamente documentati. Alle persiane è possibile abbinare anche la presenza degli scuri (salvo diverse prescrizioni nelle "Schede U.U.")

Nel caso in cui siano presenti negli edifici preesistenti sistemi di oscuramento con colorazioni differenti da quelle indicate nelle N.T.A., è consentito il loro ripristino, previo accertamento della effettiva storicità del colore.

È escluso l'uso di avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale e l'uso esterno di veneziane.

Nel quadro di un restauro di facciata dovrà essere prevista la rimozione dei sistemi di oscuramento incongrui e la loro sostituzione con altri del tipo tradizionale suindicato.

Porte e Portoni

Le porte e i portoni in legno, di epoca anteriore agli anni '50, con gli elementi accessori ben conservati, devono essere salvaguardati ed è consentita la sola conservazione. Nel caso di infissi in legno degradato dovrà essere di norma prevista la sostituzione con un infisso anch'esso in legno e, per quanto possibile, con lo stesso disegno di quello rimosso (si vedano le eventuali prescrizioni previste nelle "Schede U.U."). La colorazione dovrà essere preferibilmente al legno naturale o verniciato con modalità documentate nell'architettura storica del centro matrice di Samassi.

In occasione di qualsiasi intervento è prescritta la rimozione degli infissi esterni realizzati in

alluminio anodizzato e quant'altro incongruo per forma, materiale e colore rispetto al complesso dell'edificio o in contrasto con le presenti norme.

Nel caso di edifici il cui ingresso risulti essere esclusivamente illuminato dalla porta di accesso è consentito l'uso di un portone in legno del tipo con finestrella, purché conforme, nelle forme e dimensioni, al carattere tipologico tradizionale esemplificato nell'apposito Abaco; in tal caso il sistema d'oscuramento dovrà essere del tipo a "scuri interni" o a portellone amovibile. È pure prevista la possibilità di inserire un sopraluce in ferro battuto e vetro, rispettando le tipologie storiche locali documentate nell'apposito Abaco.

È consentito l'uso di portoni in legno con rivestimento in lamiera chiodata o in legno decorato con le teste delle chiodature, così come quelli rilevati all'interno del centro matrice e documentati nei corrispondenti *Abachi*.

In caso di portali con accesso carrabile sono ammessi portoni costituiti da due o tre ante in legno con apertura a libro, con finiture ispirate a quelle previste per i portoni (salvo tipologie storiche differenti preesistenti). Solo per le autorimesse è ammessa la realizzazione di serrande basculanti rivestite esternamente in legno, con telaio in acciaio a scomparsa ed eventuale motorizzazione.

Vetrine di attività economiche

Nelle U.E. a prevalente destinazione commerciale o direzionale, nella scelta degli infissi delle vetrine si prescrive l'uso del legno (nelle finiture e materiali indicati per le finestre) o del ferro verniciato in colori scuri e possibilmente neutri (grigio, nero, testa di moro) ricondotto a forme semplici e lineari, ispirate alla tradizione locale e armonizzate nei colori e nelle caratteristiche con gli altri infissi presenti nella facciata.

Le vetrine potranno essere realizzate con vetri di sicurezza o antisfondamento (sono comunque esclusi i vetri a specchio e le suddivisioni della vetrata con modalità non tradizionali). L'infisso dovrà essere posizionato all'interno degli stipiti della bucatura, essendo vietata l'installazione a filo esterno di facciata e quella rientrata oltre lo spessore murario di facciata.

Nelle U.E. a prevalente destinazione commerciale o direzionale, nella scelta delle chiusure di protezione delle vetrine è consigliato l'uso di portelloni in legno amovibili da apporre sulle vetrine aventi telaio ligneo; la finitura e la colorazione dei portelloni dovrà uniformarsi a quella esistente nelle altre aperture dell'edificio. In alternativa è ammessa la realizzazione di cancellate in ferro ad una o più ante, realizzate con disegni ispirati a quelli dei poggiali, cancellate e inferriate esemplificate nel relativo Abaco.

Nei casi in cui si dimostri l'assoluta necessità di saracinesche metalliche, esse dovranno essere verniciate in colore grigio scuro o "testa di moro"; è assolutamente vietato l'uso di saracinesche in metallo zincato a vista.

Ferramenta

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla salvaguardia della ferramenta degli infissi storici, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma imposta che, quando non più utilizzabili, dovranno essere sostituiti con altri similari a quelli esistenti.

In caso si scelgano persiane in PVC o Alluminio, le maniglie, le meccaniche e la ferramenta dovranno comunque riproporre tipologie tradizionali in metallo; in questi casi non sono ammesse ferramenta del colore e materiale dell'infisso.

Serrande di laboratori, magazzini e simili

Non è ammessa l'installazione di nuove serrande in lamiera zincata.

Se lo spazio lo consente, è consigliata la sostituzione delle serrande in lamiera zincata preesistenti con portelloni in legno o con serrande basculanti rivestite in legno, con telaio in acciaio a scomparsa ed eventuale motorizzazione.

Elementi in ferro

Tutti gli elementi in ferro battuto presenti nelle facciate costituiscono carattere essenziale dell'immagine degli edifici e pertanto si dovrà rivolgere ad essi particolare attenzione, con l'obiettivo della massima salvaguardia.

Le grate di finestre, ringhiere, roste del sopraluce, parapetti di portefinestre e piccoli elementi accessori (come i ferma imposte, anelli, porta standardi, stendipanni, carrucole ecc.), se originari (ovvero anteriori agli anni '50), devono essere conservati. In caso di degrado la loro sostituzione deve avvenire con altri dello stesso materiale, forma e colore.

Fatta eccezione per gli interventi di *Restauro*, l'apposizione di nuove grate o inferriate alle finestre e alle aperture in genere (inclusa la realizzazione di cancelli nei portoni), dovranno essere in ferro battuto lavorato artisticamente con proporzioni e disegni semplici, ispirati a quelli testimoniati storicamente nella tradizione locale (esemplificati nell'apposito Abaco allegato).

Le ringhiere di terrazze, poggiali, parapetti di portefinestre o scale esterne dovranno essere in ferro battuto lavorato artisticamente con proporzioni e disegni semplici ispirati a quelli testimoniati storicamente nella tradizione locale ed esemplificati nell'apposito Abaco.

In tutti i casi, la colorazione del ferro dovrà essere "testa di moro", grigio scuro o nero, in vernice satinata e non lucida o ferro-micacea (è ammesso anche l'uso di acciaio "corten"), salvo casi documentati storicamente nel preesistente edificio o nella tradizione antica.

Non sono consentite lavorazioni che costituiscano un potenziale pericolo all'incolumità di persone o cose, quali estremità appuntite, elementi acuminati sporgenti orizzontalmente ecc.

Tende esterne

L'installazione di tende frangisole ad uso stagionale in appartamenti privati è consentita ogni qualvolta si intendano coprire esclusivamente superfici di coperture piane destinate a terrazza.

Non sono assolutamente ammesse tende con scritte o grafici di qualsiasi genere. Le tende devono essere color avorio e prive di chiusure laterali.

Non è ammessa la installazione di tende a protezione di balconi, poggiali o altre aperture delle private abitazioni nelle facciate visibili dalle pubbliche vie.

19.8 - Recinzioni

Le recinzioni di giardini, corti o cortili presenti nel Centro Matrice sono ammesse nel rispetto della tradizione storica locale documentata. A questa disciplina sono anche assoggettati i muri di contenimento visibili dalle vie pubbliche.

Laddove presenti, sono da conservare le originarie **murature di recinzione in pietra "faccia a vista"**, sia a secco che legate con malta di calce o fango, in quanto costituiscono una specifica caratterizzazione del paesaggio urbano di Samassi e testimoniano l'uso di tecniche costruttive e materiali propri della cultura locale. Queste dovranno essere conservate e restaurate nell'attuale caratterizzazione e, ove necessario per motivi statici, demolite e ricostruite utilizzando gli stessi materiali (con l'eventuale integrazione di nuovi materiali simili) e tecniche costruttive coerenti storicamente (fatto salvo l'uso di malte che ne garantiscano la solidità statica). Il tipo di finitura potrà essere con muratura in blocchi irregolari di trachite, marne, arenarie o basalto "faccia a vista" (o con materiali simili). È vietato apporre elementi dissuasori sulla sommità delle recinzioni (frammenti di vetro, filo spinato ecc.). Se l'effetto "faccia a vista" attuale è solo frutto della caduta dell'antico intonaco, dovrà essere ripristinato quest'ultimo, con l'eventuale valorizzazione ed evidenziazione di quegli elementi lapidei di particolare pregio architettonico.

Nel caso di realizzazione di **nuove murature di recinzione**, ed in assenza di testimonianza di preesistenze, potranno realizzarsi murature in blocchi prefabbricati (blocchetti di cls, blocchi

laterizi ecc.) aventi uno spessore minimo di 30 cm., un'altezza minima di 180 cm. e massima di 200 cm. Le loro superfici murarie dovranno essere intonacate e tinteggiate secondo le modalità indicate nei rispettivi articoli delle presenti Norme, ed in coerenza cromatica e materica con i paramenti dell'immobile a cui si riferiscono.

La sommità dei muri dovrà presentare una "copertina" lapidea di completamento avente uno spessore di 5-10 cm. ed un aggetto di 2-5 cm. in lastre di pietra locale o similari. In alternativa può essere realizzata una "copertina" di malta intonacata squadrata dello spessore di 8-10 cm. ed un aggetto di 2 cm. circa. In caso di preesistenze storiche, è ammesso il coronamento del muro di recinzione con tegole "coppo e canale".

La formazione di recinzioni delle proprietà (giardini, cortili ecc.) con **ringhiere in ferro** non è ammessa.

I **serramenti** delle aperture nelle recinzioni (portoni e cancelli per l'accesso pedonale o carrabile) dovranno presentare la faccia esterna interamente in legno o in ferro (quest'ultimo, se lavorato artisticamente, potrà essere alternato a dei vuoti) o, sul modello dei tradizionali portali, in legno con lamina metallica chiodata.

Per proporzioni, forma, materiali e tipologia dei serramenti in legno e dei cancelli in ferro si rimanda ai rispettivi *Abachi*.

Nel caso di rifacimento dei serramenti, questi dovranno essere analoghi a quelli originari (se anteriori agli anni '50) per materiale, disegno e dimensioni.

I cancelli dovranno essere in ferro battuto lavorato artisticamente secondo proporzioni e disegni semplici attinti dalla tradizione storicamente documentata nel Centro Matrice; è ammessa la presenza di lamiere verniciate a chiusura dei vuoti presenti nella lavorazione artistica del ferro battuto.

19.9 – Corti, cortili e giardini

Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.

Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto dovranno essere tenute in considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde privato.

Si prescrive che almeno il 50% della superficie libera del lotto si mantenga permeabile, laddove la stessa risulti inferiore al 30% della superficie totale dovrà essere tenuta totalmente permeabile.

Le pavimentazioni degli spazi pedonali nelle corti e nei cortili dovranno essere caratterizzate da materiali tradizionali o similari.

L'illuminazione degli spazi esterni non dovrà essere fonte di inquinamento luminoso: il flusso luminoso degli apparecchi deve essere orientato verso il basso e non presentare dispersioni verso la volta celeste (riduzione dell'inquinamento luminoso).

Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattore di qualificazione ambientale. Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapo-traspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne dovranno armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione presenti. È consigliabile che le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est e ovest vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.

Dove possibile si consiglia la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai

venti invernali (per il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici) realizzate con alberi sempreverdi. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

Nella scelta del verde devono essere presi in considerazione gli aspetti legati alla provenienza della specie, favorendo quelle di origine autoctona e con basso fabbisogno idrico. Potranno inoltre essere previsti e realizzati idonei impianti per la raccolta e lo smaltimento o riuso delle acque meteoriche ai fini dell'irrigazione del verde privato.

19.10 – Loggiati, portici e scale

La realizzazione di **loggiati e porticati**, quando i parametri urbanistici lo consentano, è ammessa solo in affaccio su pertinenze private; in tal caso si consiglia l'uso dei materiali tradizionali, un disegno lineare e semplice, ispirato all'architettura tradizionale locale ed il rispetto delle presenti norme sulle modalità di finitura delle facciate e delle coperture.

Dato atto che le verande sono computate come volumi, nelle esistenti verande presenti in sommità di edifici assoggettati a interventi di "Ristrutturazione", è possibile attuare la completa chiusura delle stesse e la contestuale omologazione della nuova tamponatura con la facciata sottostante, inclusa la formazione di nuove bucaure realizzate secondo le prescrizioni delle presenti NTA.

La realizzazione di **scale esterne** è sempre vietata nel caso di edifici classificati come tradizionali ben conservati e tradizionali parzialmente modificati, fatti salvi i casi storicamente testimoniati. Negli altri casi è ammessa la loro realizzazione nei casi di affaccio su pertinenze private non visibili dalle vie pubbliche; in tal caso si consiglia l'uso dei materiali tradizionali nella realizzazione dei gradini (quelli raccomandati per le soglie), delle ringhiere in ferro battuto ed in generale ispirate a disegni lineari e semplici, ispirati all'architettura tradizionale locale ed al rispetto delle presenti norme sulle modalità di finitura delle superfici esterne.

Per quanto riguarda l'adeguamento degli spazi privati ai fini del superamento delle barriere architettoniche, gli interventi previsti dovranno essere conformi alle specifiche esigenze di decoro urbano e nel rispetto delle normative nazionali e regionali.

19.11 - Accessi carrabili

Dovranno essere salvaguardate le aperture originarie (anteriori agli anni '50) che costituiscono ingresso di corti, autorimesse o spazi carrabili in genere. È ammessa la possibilità di trasformare tali aperture in portone o in finestra se la nuova destinazione d'uso e le condizioni igienico – sanitarie lo richiedono; in tal caso dovrà valutarsi la possibilità di valorizzare esteticamente l'eventuale arco o cornice preesistente.

Nel caso di nuova costruzione, le eventuali aperture carrabili dovranno essere riconducibili per forma e materiali a quanto documentato storicamente nell'architettura locale.

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni è ammessa la realizzazione di bucaure per portali per accessi carrabili nel rispetto delle seguenti condizioni: altezza (incluso eventuale centina) pari a 1 – 1,2 della larghezza, con larghezza minima di 180 cm. e massima di 270 (salvo preesistenze storiche differenti). In linea generale, la luce netta delle aperture non dovrà superare i 2,70 m. Nelle aperture ad arco ribassato o a tutto sesto l'altezza massima non dovrà superare i 2,20 m. all'imposta dell'arco, misurata dal piano di campagna, o dal piano stradale. Nelle aperture con architrave orizzontale, l'altezza massima non dovrà superare i 3,00 m. In casi particolari, giustificati da eccezionali esigenze, o dove la larghezza della strada è di ridotte dimensioni, è valutabile la possibilità di utilizzare larghezze e/o altezze maggiori. Tale possibilità sarà valutata in base alla destinazione d'uso e al contesto in cui l'intervento si inserisce (caratteristiche del paramento murario, presenza di edifici tradizionali ecc.).

Nelle nuove costruzioni il perimetro della bucatura potrà essere evidenziato con cornici di intonaco a rilievo (con fasce larghe circa 20 cm. e con rilievo max di 2 cm.), o con elementi di trachite o graniti locali (o ad essi assimilabili). L'architrave di queste nuove aperture potrà essere lineare o curvilineo a sesto ribassato o ellittico.

I serramenti delle aperture carrabili annesse ai corpi abitativi dovranno essere esclusivamente in legno, in legno con struttura interna in metallo (con apertura a libro o basculante eventualmente motorizzata) o sul modello dei tradizionali portali in legno con lamina chiodata, a due battenti, con possibilità di inserire su un'anta una porticina per il passaggio pedonale (soluzione utilizzabile per portali più larghi di 2,50 m.).

19.12 - Elementi accessori storici

Costituiscono elementi accessori, alle abitazioni del Centro Matrice del Comune di Samassi, tutti quegli elementi che concorrono al completamento dell'aspetto formale dell'edificio e nel contempo costituiscono, o hanno costituito, elementi funzionali al soddisfacimento delle esigenze legate alle attività lavorative ed abitative che nel passato caratterizzavano la vita sociale del paese. Pertanto essi sono considerati documenti storici della cultura propria del luogo.

In particolare gli anelli sia in ferro che in pietra, fissati alle facciate per legare le cavalcature e le panche in pietra usate come rialzo per montare a cavallo devono essere salvaguardate in quanto costituiscono elemento caratterizzante e funzionale nella sistemazione esterna delle abitazioni tradizionali del centro abitato.

Questi elementi potranno essere rimossi e riposizionati solo nel caso che costituiscano comprovato intralcio ed ostacolo al libero passaggio degli autoveicoli.

19.13 - Impianti tecnologici

Motori, canne fumarie

In qualunque tipo di intervento edilizio è fatto divieto di localizzare terminali di impianti di vario genere, unità esterne di impianti di climatizzazione, canne fumarie ecc., sulle facciate prospettanti la pubblica via o spazi pubblici o comunque visibili dalla pubblica via. Qualora l'unica soluzione possibile per la localizzazione di tali impianti fosse il prospetto sulla pubblica via, questi devono essere opportunamente mascherati ed il loro impatto mitigato. Dove possibile, tali impianti andranno localizzati nei volumi accessori e/o comunque nei prospetti interni al lotto e non visibili direttamente dalla pubblica via o, in ultima analisi, sulla copertura.

Allacci alle pubbliche forniture

Nel caso di restauro di facciate è necessario riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica, telefonica e tv attualmente esposti nelle facciate principali in modo da occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi. È possibile intervenire nei seguenti modi:

- porre le calate verticali in corrispondenza dei confini delle unità urbanistiche; per quanto possibile, le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;
- realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.

I contatori di acqua, gas, luce ecc., quando possibile, devono essere alloggiati all'interno dell'edificio o all'interno delle sue pertinenze; qualora debbano trovare alloggio in facciata, essi devono essere situati in una apposita nicchia opportunamente occultata da uno sportello di chiusura installato a filo di facciata, secondo le caratteristiche di seguito indicate:

- per le facciate in pietra "faccia a vista" gli sportelli dovranno essere in lamiera di ferro verniciata in colore "testa di moro" o con acciaio "corten";
- per le facciate intonacate si ammettono sportelli in lamiera di ferro o materiale plastico, posati a filo di facciata, opportunamente trattati per accogliere la successiva

tinteggiatura, identica a quella delle facciate.

Le condutture idriche e del gas devono essere posizionate sottotraccia. Quando ciò non fosse tecnicamente possibile si può ricorrere alle soluzioni di occultamento e mitigazione del loro impatto visivo seguendo le modalità descritte per i cavi di facciata.

Impianti tecnologici privati

Tutte le installazioni di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico della facciata.

L'installazione di antenne e parabole TV deve innanzitutto privilegiare la scelta di quei modelli a minore impatto visivo e di piccole dimensioni, ormai disponibili comunemente sul mercato; nei condomini questi impianti devono essere comuni; l'ubicazione di antenne e parabole deve essere attentamente studiata per evitare, per quanto possibile, la loro vista dalle vie pubbliche.

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sginci del vano porta, ma non sugli stipiti lapidei. Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare o coprire gli elementi architettonici. In presenza di più appartamenti, i campanelli dovranno essere ordinati in un'unica pulsantiera. Queste apparecchiature per la comunicazione non devono essere collocate a rilievo ma unicamente a filo parete nel caso di posizionamento in facciata. Queste apparecchiature dovranno essere realizzate con materiali consoni ad un'immagine dignitosa della città storica, per cui è sconsigliata l'installazione di apparecchiature in alluminio o altri materiali dissonanti. È consigliabile invece l'uso dell'ottone e di materiali plastici della colorazione degli infissi.

È consentita l'installazione di pannelli di captazione solare (sistemi fotovoltaici o di solare-termico) sulle falde di coperture e lastrici solari non visibili dalla pubblica via, purché si tratti del tipo "integrato" o "semintegrato" e non eccedano il 40% della superficie della intera copertura dell'U.U. È anche ammessa l'installazione di questi sistemi negli spazi di pertinenza privata non visibili dalle pubbliche vie. Ogni richiesta di installazione è comunque subordinata alla verifica di compatibilità da parte dei Responsabili dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Per quanto riguarda l'eventuale installazione di detti impianti su falde di copertura prospicienti la pubblica via la percentuale indicata è ridotta al 25%.

È vietata l'installazione di gruppi di refrigeramento e qualunque altro impianto tecnologico in facciata, sui balconi e sulle coperture visibili dalla pubblica via. La presenza di suddette attrezzature è ammessa in posizione esterna solo quando si dimostri l'impossibilità di soluzioni alternative e solo nel caso che il loro impatto visivo sia mitigato opportunamente.

Sono altresì vietate sulla facciata prospiciente la pubblica via, prese d'aria per camini o caldaie, nonché fori per esalazioni dei fumi, aerazione forzata o canne fumarie.

19.14 – Risparmio energetico

In qualunque tipo di intervento edilizio è consentita la realizzazione di sistemi e la posa in opera di soluzioni tecniche mirate al contenimento dei consumi energetici e/o al miglioramento delle caratteristiche termiche degli elementi costruttivi, in adeguamento al D. Lgs 311/2006, purché tali sistemi e soluzioni tecniche siano coerenti ed in armonia con gli interventi di trasformazione prescritta, ovvero non alterino le caratteristiche tipo - morfologiche degli elementi costruttivi e formali dell'organismo edilizio. A titolo esemplificativo: è sempre consentito l'uso del sistema "a cappotto", fermo restando che nel caso degli interventi di "Restauro" esso sarà realizzato all'interno dei volumi in oggetto, per conservare esternamente l'identità formale e tipologica dello stesso.

Fatta eccezione per gli interventi di restauro suddetti, è ammessa la possibilità di realizzare pareti ventilate, caratterizzata da finiture esterne in linea con quanto prescritto nell'articolo dedicato ai "*Paramenti esterni*"; in questi casi è anche ammessa la possibilità di realizzare

tetti ventilati, purché esteticamente conformi a quanto prescritto nell'articolo dedicato alle "Coperture".

19.15 - Azioni per la sostenibilità ambientale

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione edilizia è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua potabile, quali dispositivi frangigetto, erogatori con riduttori di portata ecc. nei rubinetti.

È inoltre consigliato installare apparecchiature per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici; le cassette dovranno essere dotate di un dispositivo manuale che consenta la regolazione, dello scarico di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il presente articolo si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione edilizia che dispongano di una superficie destinata a verde privato e/o a cortile con superfici superiori a 100 mq., fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari e nelle fasce di rispetto dei pozzi, si raccomanda la realizzazione di un impianto di accumulo ed erogazione delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale e la pulizia dei cortili. A tal fine è consigliata la formazione di un idoneo serbatoio o cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie delle coperture della U.U. La cisterna dovrà essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al pozzo perdente per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

19.16 - Componenti accessorie in facciata

La cassetta postale, nel caso di edifici unifamiliari o bifamiliari di nuova realizzazione, può essere collocata nel nuovo portone di ingresso, purché non in rilievo. Le cassette possono anche trovare collocazione a fianco del portone e, ordinatamente posizionate, sopra l'apparecchiatura dei campanelli. La colorazione delle cassette postali deve essere in sintonia con il colore della facciata, devono essere di forma semplice e in metallo verniciato. Sono vietate tutte le tipologie articolate che rimandino a tradizioni e culture estranee a quella locale.

È vietata la realizzazione di nuovi stenditoi o di qualsiasi sistema stendipanni sulle facciate prospicienti le pubbliche vie. Sono invece ammessi negli affacci sulle pertinenze private e nelle terrazze e verande non visibili dalle vie pubbliche.

19.17 - Accessori e arredi di pubblici esercizi

L'insieme dei componenti da esterno legati allo svolgimento delle attività commerciali costituisce elemento fondamentale per la riqualificazione dell'edificio interessato ma anche dell'immagine urbana. La loro organizzazione deve perciò rientrare nel progetto di restauro del fronte edilizio prospiciente la pubblica via o in quello delle sistemazioni esterne delle sue aree di competenza.

Ogni intervento dovrà avere come quadro di riferimento l'assetto globale della facciata in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio. Il trattamento dei piani terra adibiti ad attività commerciale (a ad attività economiche in genere) deve essere parte integrante dell'immagine dell'edificio e deve quindi rispondere

ai criteri di colorazione precedentemente detti.

Per ambiti urbani unitari, rappresentati da piazze, slarghi o porzioni di vie, comunque da parti urbanistiche morfologicamente omogenee, si tenderà a privilegiare interventi che affrontino in modo coordinato la progettazione e la sistemazione degli elementi di arredo e all'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale. Questi progetti potranno essere d'iniziativa pubblica o privata, in questo caso promossi da associazioni o gruppi di esercenti o società.

Gli accessori maggiormente ricorrenti e su cui è opportuno dare delle **direttive** risultano essere i seguenti:

- Insegne
- Targhe
- Tende e *dehors*
- Illuminazione privata a servizio delle attività economiche
- Contenitori distributivi ed espositivi
- Sistemi di raccolta dei rifiuti

Insegne

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

Le insegne possono essere realizzate secondo le due seguenti tipologie:

- *A muro*: senza distacco dalle pareti e posizionata orizzontalmente in asse all'ingresso sottostante o verticalmente parallelamente allo stipite dell'ingresso. La lunghezza non dovrà essere maggiore del parallelo lato del vano porta dell'esercizio commerciale e la profondità (o l'altezza) massima non dovrà essere superiore a 55 cm. Riguardo alle restanti superfici parietali dell'involucro edilizio, la manifestazione esteriore dell'esistenza di un pubblico esercizio potrà essere estesa alla sola superficie interna delle bucaure facenti parte dell'attività; pertanto eventuali insegne dovranno trovare spazio all'interno delle suddette bucaure. Sono vietate le insegne fisse applicate sugli sguinci laterali degli stipiti delle bucaure. I materiali delle insegne pubblicitarie "a muro" devono essere tali da realizzare un inserimento armonico nell'immagine d'insieme del fronte prospettico.
- *A bandiera*: è ammessa solo se aggettante sul sottostante marciapiede, senza perciò sconfinare nell'area riservata al traffico veicolare (in conformità del "Codice della Strada"). L'insegna "a bandiera" dovrà essere costituita da una semplice mensola in ferro battuto aggettante dalla facciata al massimo 60 cm., e da un pannello stampa su foglio di alluminio, rame o ferro delle dimensioni massime di 60x60 cm.; la sua altezza libera netta dal sottostante marciapiede dovrà essere almeno di 2,50 ml.

In entrambi i casi è possibile illuminare l'insegna mediante lampade opportunamente posizionate in facciata, in maniera tale che evitino l'abbagliamento dei passanti e dei residenti, ed evitino di contribuire all'inquinamento luminoso del cielo.

È vietato l'uso di insegne auto-illuminanti di qualsiasi genere e forma, nonché le insegne adesive sugli infissi e le vetrine di facciata.

La presenza di eventuali inferriate nelle bucaure corrispondenti a vetrine debbono essere lasciate a vista e pertanto su di esse non potrà essere collocata alcun tipo di insegna.

Targhe indicanti arti, mestieri e professioni

È consentita la collocazione di targhe indicanti arti, mestieri e professioni all'esterno degli edifici. Esse dovranno essere realizzate preferibilmente in materiale lapideo o in ottone (sono assolutamente vietate quelle in materiale plastico con colori vivaci di sfondo), installate in aderenza al portone di ingresso o alla parete dell'edificio in prossimità degli stipiti del portale. La dimensione massima ammessa per questo tipo di targhe è pari a 60 cm. di lunghezza e 30 di altezza.

Tende e *dehors*

Il progetto di apposizione di tende in facciata di attività economiche o negli spazi di uso pubblico antistanti di loro pertinenza, dovrà avere come quadro di riferimento globale l'assetto dell'intero edificio in cui esse si inseriscono, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile. Pertanto le tende potranno essere collocate, previa autorizzazione comunale, solamente al piano terra e a servizio esclusivo delle attività prospicienti le piazze e le vie.

Le tende posizionate in facciata non dovranno nascondere gli elementi architettonici dell'edificio, costituiti dalle fasce marcapiano a rilievo e dalle cornici delle porte, dei portoni e delle vetrine. Potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile che non implicino appoggi e chiusure laterali.

L'aggetto massimo consentito per le tende in facciata non può superare i 120 cm dal filo di facciata. I lembi inferiori della tenda dovranno mantenersi ad almeno 210 cm dal suolo. Nel caso in cui il vano dell'apertura sia inferiore o uguale a 150 cm, sarà attentamente valutata la possibilità di posizionare la tenda esternamente alla cornice o sulla cornice del portale.

Nello stesso edificio, anche se sono presenti più attività economiche, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, aggetto e materiale.

La colorazione delle tende dovrà essere uniforme, preferibilmente di colore avorio e prive di indicazioni pubblicitarie; sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio.

Per *dehors* si intende l'insieme degli elementi singoli o aggregati, siano essi mobili, smontabili o facilmente rimovibili, posti temporaneamente in modo funzionale ed armonico sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico che delimita lo spazio per il ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione insediato in sede fissa.

L'installazione di gazebo e strutture stagionali private negli spazi ad uso pubblico dovrà essere ispirata a materiali, forme e colori simili a quanto prescritto per le tende, evitando strutture in legno o in materiali diversi dal metallo strutturale e dal tessuto per la parte dei tendaggi di copertura. Anche i tavolini, le sedute e tutti gli arredi da esterno dovranno essere caratterizzati da omogeneità stilistica e cromatica, con assoluto divieto di arredi in pvc ed ombrelloni con marchi pubblicitari di prodotti; tutti i tavoli dovranno avere un'identica tovaglia e posacenere.

È ammessa la realizzazione di impianti di illuminazione al servizio dei *dehors*, purché si tratti di sistemi a contenuto inquinamento luminoso, non provochino l'abbagliamento dei passanti e dei residenti e siano realizzati in conformità delle norme sugli impianti.

Sono ammesse pedane per l'installazione stagionale di tavolini e sedie di bar e di attività di ristorazione, purché realizzate in legno, raccordate con i marciapiedi e che non costituiscano intralcio alla pubblica circolazione di mezzi e pedoni. Tali aree dovranno essere opportunamente perimetrate da fioriere in vaso curate regolarmente nell'aspetto, nella pulizia e nel decoro.

Contenitori espositivi e distributori automatici

Per contenitori espositivi si intendono le bacheche informative dei negozi, enti, servizi pubblici ecc. applicate sulla facciata, anche se mobili. È vietata categoricamente la loro installazione e, nel caso di restauro di facciata, dovranno essere rimossi tutti quelli presenti. Le bacheche informative dovranno trovare alloggiamento esclusivamente all'interno dell'esercizio.

L'Amministrazione, su sollecitazione di più Enti o Società, previa presentazione di un progetto unitario, potrà concedere l'installazione di bacheche informative, da posizionarsi, convenientemente raggruppate, in particolari luoghi del Centro Matrice.

Per i distributori automatici di sigarette, snack, bancomat ecc. è vietata l'installazione degli

impianti a rilievo sulla facciata; è invece consigliato il loro inserimento all'interno delle bucatore preesistenti.

Non è consentita l'installazione, anche se mobile, di contenitori o di oggetti pubblicitari voluminosi al di fuori della sede dell'attività economica.

Sistemi di raccolta dei rifiuti

Gli esercizi commerciali, in particolare quelli destinati all'attività di ristorazione e somministrazione di bevande, dovranno organizzare appositi spazi interni (o in corti interne) destinati ai contenitori di accumulo dei rifiuti opportunamente differenziati; in caso di impossibilità a disporre di idonei spazi privati, dovrà concordarsi con l'Ufficio comunale competente una idonea modalità di accumulo ed esposizione al ritiro dei rifiuti che contempererà le esigenze operative dell'attività di nettezza urbana con quelle del decoro e dell'igiene pubblica.

Per le attività caratterizzate da un alto numero di clienti o avventori, è richiesta la presenza all'esterno di uno o più cestini per i rifiuti e per i mozziconi di sigarette, posti in prossimità dell'ingresso dalla via pubblica.

Art. 20 – Lo spazio pubblico

20.1 - Spazio pubblico aperto

Strade e marciapiedi

La pavimentazione stradale deve essere realizzata con materiale antisdrucchiolevole, compatto e posato omogeneamente e stabilmente; anche le vernici utilizzate per la segnaletica orizzontale dovranno essere del tipo antiscivolo e antigelo.

Gli interventi di nuova pavimentazione stradale nel Centro Matrice devono essere ricondotti a tessiture semplici, basate sull'utilizzo del materiale lapideo locale (o similare) e analoghe lavorazioni e sistemi di posa.

Il riferimento per la progettazione è costituito dallo specifico Abaco di Piano.

Nel Centro Matrice sono stati realizzati diversi interventi atti a riqualificare i percorsi interni al centro matrice, tutti caratterizzati dalla realizzazione di una pavimentazione con tessitura in acciottolato a granulometria medio grossa e ricorsi in lastre di granito e altre pietre locali che realizzano la carreggiata. La mezzera è ancora realizzata in acciottolato di pietrame a granulometria grossa a creare il canale centrale.

In generale ha prevalso una certa attenzione alla comodità dei pedoni evitando le asperità tipiche del selciato e dell'acciottolato. Anche per alcuni tratti di marciapiede è stata realizzata, in continuità con la sistemazione delle superfici stradali, una pavimentazione con tessitura in acciottolato a granulometria medio grossa in basalto.

Le superfici di calpestio stradale devono essere sagomate in modo da favorire il convogliamento ed il deflusso delle acque meteoriche verso le caditoie, al fine di evitare possibili ristagni.

Nell'ambito della riqualificazione degli spazi pubblici, laddove possibile, le strade devono essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici dotati di rampe o comunque realizzati in conformità delle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

I marciapiedi e i gradoni realizzati dai privati nello spazio pubblico antistante i propri fabbricati devono essere inglobati e omogeneizzati con le pavimentazioni lapidee stradali contigue, rimuovendo tutte quelle pavimentazioni incongrue realizzate recentemente dai residenti.

Gli interventi di rinnovo delle pavimentazioni (e dell'arredo urbano) richiedono uno studio ed un progetto specifico, in quanto costituiscono gli spazi pubblici di maggior valore identitario del paese.

Sottoservizi e impianti

Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi; i punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, i quali devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.

Le reti dei servizi pubblici devono essere interrato; qualora questo non fosse possibile per cause di forza maggiore, l'ufficio competente potrà autorizzarne la realizzazione esterna secondo modalità che non costituiscano limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici e in modo che non incidano negativamente sul decoro urbano.

I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas ecc.) da costruirsi preferibilmente entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

Lungo la viabilità stradale e nei marciapiedi non sono ammesse fessure in griglie, o altri manufatti, con larghezza dei vuoti superiore a 3 cm.; le griglie stradali a elementi paralleli devono comunque essere poste con gli elementi ortogonali al senso di marcia al fine di evitare problemi ai ciclisti e motociclisti.

Le caditoie ed i tombini dei vari sottoservizi dovranno essere realizzati in forme semplici (cerchio o rettangolo), con utilizzo di massello di granito, oppure ghisa o ferro pieno, onde garantire la carrabilità ed un idoneo inserimento estetico.

Illuminazione pubblica

La scelta dei corpi illuminanti degli spazi pubblici dovrà rispondere a caratteristiche di qualità urbana per forma e dimensioni. In particolare si segnala l'esigenza di illuminare sufficientemente tutti gli attraversamenti pedonali.

Le luci dovranno assicurare la visibilità per la normale fruizione delle strade e degli spazi pubblici e dovranno essere collocate su supporti a palo o a mensola (è preferibile quest'ultimo). Nel caso di supporto a palo, basamento e corpo illuminante dovranno uniformarsi alle caratteristiche tipologiche individuate nell'abaco. Nel caso di supporto a mensola valgono le stesse considerazioni fatte per il supporto a palo e uniformarsi alle caratteristiche tipologiche descritte nel abaco. In particolari casi è pure consentito l'impiego di illuminazione incassata in elementi architettonici o sul terreno.

Il riferimento per la progettazione è costituito dallo specifico Abaco allegato al Piano.

Verde pubblico

All'interno del Centro Matrice sono attualmente presenti piccoli ritagli e spazi di verde. Il verde pubblico riveste un ruolo decisivo nella valorizzazione di un contesto urbano storico, e costituisce uno degli attrattori; deve perciò essere posta particolare attenzione sia nella fase di progettazione che di manutenzione di questi "salotti" naturali.

Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma anche quello di riqualificare aree o quartieri degradati; esso dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapo-traspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

Nella scelta del verde pubblico devono essere presi in considerazione gli aspetti legati alla provenienza delle specie (favorendo quelle di origine autoctona) e il loro fabbisogno idrico (preferendo quelle che richiedono un minor quantitativo di acqua) e manutentivo.

Le principali prestazioni funzionali del verde in ambiente urbano sono:

- *ombreggiatura*: il verde viene utilizzato per garantire il *comfort* a particolari attività (sosta, attività ludica, percorsi pedonali);

- *rivestimento o schermatura*: utilizzato nei confronti di elementi o situazioni che possono arrecare disturbo visivo; la prestazione può essere migliorata con l'utilizzo di essenze sempreverdi;
- *delimitazione fisica*: siepi, aiuole e manti erbosi possono essere utilizzati per proteggere strade pedonali, come separatori di traffico o come indicatori di limiti invalicabili.

La progettazione delle aree verdi dovrà tenere conto dei seguenti aspetti:

1. utilizzo di essenze autoctone, possibilmente dotate di apparato radicale di tipo a fittone;
2. valutazione degli ingombri spaziali (essenze a chioma larga, conoide ecc.);
3. effetti scenografici desiderati;
4. fioritura e durevolezza delle essenze.
5. condizioni ambientali del luogo;
6. condizioni specifiche di impiego (ad esempio, specie vegetali idonee all'impiego nei parcheggi, piante che non producano sostanze viscoso ed imbrattanti, specie che non sollecitino le principali allergie ecc.);
7. utilizzo di teli antiradice e, dove opportuno (vedasi le palme), di cassoni metallici antiradice.

Le aiuole, già presenti lungo alcune strade, potranno essere incrementate con funzione di separazione dei traffici veicolari da quelli pedonali e di ingentilimento del contesto urbano; esse saranno delimitate da bordure in pietra locale o muratura intonacata e comunque opportunamente rifinite in ogni componente.

Arredo urbano

Per ambiti urbani unitari, rappresentati da piazze, slarghi o porzioni di vie, comunque da parti urbanistiche morfologicamente omogenee, si prevedono interventi di progettazione specifica; in linea generale si suggerisce l'impiego di elementi di arredo in materiale lapideo, ligneo o metallico, resistenti agli agenti esterni, caratterizzati da forme geometriche semplici e quanto più lineari.

I componenti dell'arredo urbano più ricorrenti sono i seguenti:

- *Panchine*: saranno posizionate strategicamente in prossimità di viste panoramiche, luoghi ombreggiati, aree di *shopping* e servizi ecc. Potranno essere di tipo metallico in colori scuri (anche associato al legno) o di tipo "trilitico" lapideo (con o senza schienale) e, come da tradizione, talvolta accostate alle pareti dei fabbricati.
- *Cestini portarifiuti*: saranno del tipo in metallo, possibilmente di forma cilindrica, montati su palo metallico annegato in una fondazione di cls; i cestini saranno dotati di un ampio contenitore per i rifiuti con sovrastante elemento per lo spegnimento delle sigarette. È importante che siano capillarmente diffusi per vincere le cattive abitudini di alcuni cittadini.
- *Dissuasori di traffico*: è possibile utilizzarli là dove si intenda vietare il passaggio alle autovetture. Possono essere: lapidei, come i blocchi monolitici in pietra naturale o artificiale, o in metallo (possibilmente dello stesso colore dei pali di illuminazione e delle panchine), sia del tipo a scomparsa motorizzata sottosuolo che di tipo statico.
- *Fontanelle*: sono già presenti diverse fontanelle in ghisa dal disegno ottocentesco; le eventuali altre che si dovessero aggiungere dovranno essere in metallo anticato o in pietra, con una struttura semplice e lineare; saranno prive di meccanismi fragili o parti mobili facilmente esposte agli atti vandalici.
- *Opere d'arte*: è sempre più frequente l'inserimento di sculture artistiche all'interno dei centri storici; lungi da voler dettare regole all'arte, si consiglia tuttavia la preferenza per le opere realizzate in metallo e/o pietra, possibilmente privi di parti mobili onde prevenire gli atti vandalici.
- *Chioschi, cabine telefoniche, edicole e pensiline per bus*: se situate su spazi pubblici, anche se di tipo precario e provvisorio, queste strutture devono corrispondere a criteri di

decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione; dovranno essere realizzate prevalentemente in metallo (meglio ancora il ferro lavorato), mentre si sconsiglia l'uso di legno e vetro. Il riferimento per la progettazione è costituito dallo specifico allegato al Piano.

Aree per parcheggi pubblici

All'interno del Centro Matrice sono attualmente presenti ampie aree destinate al parcheggio pubblico. Sono inoltre presenti spazi di parcheggio libero un po' ovunque lungo le vie del Centro Matrice, che necessiterebbero dell'idonea segnaletica orizzontale. Non si segnala l'esigenza di individuare e delimitare nuove aree per il parcheggio.

Segnaletica ed affissione

Sulle forme, sui materiali e sul posizionamento della segnaletica turistica, delle targhe toponomastiche, dei numeri civici e delle bacheche per l'affissione, l'Amministrazione Comunale dovrà predisporre uno specifico progetto organico.

Il posizionamento della segnaletica stradale e qualsiasi altro tipo di cartellonistica informativa o elettorale, in ogni caso non deve deturpare il decoro urbano e architettonico degli edifici. Si consiglia l'installazione di apposite bacheche con struttura metallica per l'affissione di manifesti pubblicitari e necrologi, ubicate in luoghi appartati.

20.2 - Disciplina degli strumenti di integrazione dei disabili

La progettazione del "piano orizzontale" dello spazio urbano deve prendere in considerazione l'intero sistema costituito dalla carreggiata stradale, dai marciapiedi (o dai percorsi pedonali a livello) e dagli attraversamenti stradali; su questo eterogeneo sistema di mobilità si devono studiare i percorsi pedonali dei disabili, considerando tutti i movimenti che la persona con disabilità può compiere, parallelamente all'asse stradale o trasversalmente allo stesso. Bisogna, inoltre, considerare i diversi modi in cui l'individuo si sposta lungo i percorsi, a piedi (o muovendosi su una sedia a rotelle), in bicicletta, con autovettura o come passeggero su mezzi di trasporto pubblico o privato.

Per prima cosa devono essere realizzati marciapiedi e percorsi pedonali dove le rampe, di opportuna pendenza (generalmente inferiore all'8%) e lunghezza, sostituiscano i gradini. Inoltre, le pavimentazioni di questi percorsi dovranno avere caratteristiche antisdrucchiolo e antigelività, larghezza di almeno 120 cm. e una idonea illuminazione notturna.

Gli attraversamenti pedonali, in presenza di marciapiedi, dovranno avvenire mediante rampe; gli attraversamenti dovranno essere ubicati in posizione facilmente visibile sia dai pedoni che dai conducenti degli autoveicoli, ed essere opportunamente evidenziati alle autovetture (con segnaletica orizzontale e verticale) anche a una certa distanza.

Per gli spazi pubblici è auspicabile prevedere una progettazione di percorsi per disabili di tipo "plurisensoriale" tale da favorire la loro fruibilità in modo autonomo da tutte le persone che presentano disabilità, soprattutto legate alla ipovisione.

20.3 - Spazi inedificati

Le aree inedificate (sia pubbliche che private) non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere assoggettate a pulizia e manutenzione periodica da parte dei soggetti proprietari, che ne garantiscano la sicurezza e il decoro urbano.

Le aree inedificate, gli edifici e i manufatti edilizi in abbandono, che determinano o che possono determinare gravi situazioni igienico - sanitarie o di scarsa stabilità e pericolo, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, di cura del verde e, se necessario, di disinfestazione, di derattizzazione o demolizione.

20.4 - Materiali ecosostenibili

Per le aree e per i beni storici e monumentali soggetti a specifico vincolo (ad esempio le chiese e gli immobili pubblici realizzati da oltre 50 anni), nonché per le aree di interesse ambientale, in caso di interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo dovrà prevedersi l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

Per la realizzazione dei nuovi edifici pubblici o privati è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che abbiano richiesto un basso consumo di energia per la loro produzione e abbiano un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

La scelta dei materiali e delle finiture naturali o riciclabili deve seguire prevalentemente i seguenti criteri:

- *di ecologicità*: devono essere prodotti con materie prime abbondanti e rinnovabili; devono avere processi di trasformazione e trasporto a ridotto consumo energetico e che non comportano condizioni di lavoro dannose per la salute;
- *di riciclabilità*: i materiali di base devono essere riciclabili al fine di favorire la limitazione della quantità di rifiuti a fine ciclo vitale, specie se non riciclabili; i prodotti finiti devono poter essere riutilizzati in caso di demolizione o ristrutturazione; occorre documentare negli elaborati illustrativi di progetto, i materiali presenti in: a) elementi strutturali, b) elementi di finitura c) impianti, indicandone le caratteristiche di riutilizzo/riciclabilità in caso di demolizione futura ed evidenziando l'eventuale uso di materiali reimpiegati o riciclati;
- *igienicità e sicurezza a tutela della salute*: non devono favorire lo sviluppo di muffe, batteri o microrganismi; non devono produrre emissioni nocive (vapori, particelle, polveri, radioattività) durante la loro produzione, posa e rimozione;
- *sicurezza in caso d'incendio*: in caso di incendio non devono produrre gas velenosi; se destinati ad uso strutturale devono conservare le caratteristiche di resistenza meccanica per un tempo sufficiente secondo norma;
- *traspirabilità e permeabilità al vapore*: devono evitare concentrazioni dannose di gas, umidità e sostanze nocive in sospensione negli ambienti di vita; devono favorire un clima confortevole; devono essere impiegati materiali altamente traspiranti, laddove non siano specificatamente destinati ad impermeabilizzazione;
- *proprietà termiche ed acustiche*: devono favorire il mantenimento del calore nei mesi freddi ed avere alta inerzia termica; devono ostacolare la diffusione del calore nei mesi caldi; devono garantire un corretto isolamento acustico esterno/interno e tra gli ambienti interni; nelle nuove costruzioni sono consigliati tetti e pareti ventilate;
- *durabilità*: devono conservare nel tempo le proprie caratteristiche fisiche e prestazionali; devono essere facilmente riparabili ed adattabili a ristrutturazioni e riparazioni dell'immobile;
- *reperibilità*: oltre a limitare il consumo di energia per il trasporto, devono preservare l'identità architettonica dell'ambiente valorizzando esperienze e tradizioni dell'industria e dell'artigianato locale; devono essere impiegati solo legni di provenienza locale e da zone temperate a riforestazione programmata. Il legno tropicale non dovrebbe essere utilizzato per l'elevato costo ambientale del trasporto e i danni all'ecosistema; in generale, devono essere impiegati principalmente materiali di produzione locale e di tipo tradizionale, al fine di incentivare il recupero e la salvaguardia del mercato e delle risorse socio-culturali legati alla tradizione produttiva locale.

Titolo V – DEROGHE E NORME TRANSITORIE

Art. 21 - Deroghe

Agli interventi edilizi previsti negli elaborati grafici di progetto e nelle singole "Schede U.U." sono ammesse deroghe nei casi e con le modalità seguenti:

A) Interventi privati

Fermi restando i limiti di altezza, volumetria e superficie coperta previste per ogni intervento dalle schede delle singole Unità Urbanistiche, il Consiglio Comunale può, in casi particolari effettivamente motivati ed esaurientemente documentati, autorizzare categorie di intervento diverse da quelle previste dalle schede medesime e dalle relative Norme di Attuazione.

B) Edifici per parcheggi

Le strutture per parcheggi e autorimesse a carattere pubblico potranno essere realizzate anche da privati. La realizzazione di quanto sopra è subordinata al funzionamento della struttura come servizio di interesse pubblico, anche se a gestione privata. È sempre consentita la realizzazione di parcheggi o autorimesse, anche se non espressamente previste negli elaborati del P.P.C.M., qualora non pregiudichino particolari interessi paesaggistici e ambientali.

Art. 21 – Il Laboratorio per il recupero del Centro Storico

L'Amministrazione prevede di attivare il Laboratorio per la gestione partecipata dello stesso con i seguenti riferimenti normativi:

- Legge Regionale 45/1989, Art. 7, Direttiva per i centri storici
- Legge Regionale 29/1998, Art. 19, Laboratori per il recupero dei centri storici

L'articolato finale del Piano (Normative, Tavole, Abachi e Schede) sarà messo a disposizione dell'utenza (proprietari e progettisti) a partire dalla data di vigenza con pubblicazione dei contenuti sul sito comunale.

I tecnici del Laboratorio dovranno dialogare con i proprietari proponenti e i progettisti al fine di rendere esplicite le procedure e gli indirizzi relativi a tutti gli interventi normati dal nuovo Piano Particolareggiato, in particolare essi dovranno:

1. Illustrare il metodo che ha portato alle nuove regole;
2. Illustrare la cartografia di Piano e le Norme specifiche per l'Unità in esame (Profilo esistente, Quote di Progetto, Scheda dell'Unità);
3. Effettuare, preventivamente all'intervento, un sopralluogo sul posto (verifica dei dati dimensionali, verifica della situazione interna, valutazione degli elementi di pregio, confronto con la scheda dell'Unità ...);
4. Compilare una scheda sul progetto proposto da inviare al Tecnico Istruttore;
5. Valutare, in affiancamento ai tecnici comunali, l'intervento proposto.

Promozione e divulgazione

Il Laboratorio dovrà svolgere un'azione di stimolo e sensibilizzazione al fine di migliorare la qualità relativa all'attività di progettazione e di esecuzione degli interventi nel Centro Matrice, favorendo il coinvolgimento consapevole, diretto e responsabile dei cittadini attraverso:

- lo sviluppo e il miglioramento delle relazioni tra l'istituzione municipale ed i cittadini, attraverso processi partecipativi (confronti di idee, dibattiti, convegni, presentazione delle proposte progettuali e delle politiche urbane dell'Amministrazione);
- una maggiore qualificazione delle proprie politiche e delle proprie scelte concrete attraverso il contributo di idee e di proposte dei cittadini;

- l'incentivazione della cittadinanza attiva, sollecitando e supportando iniziative "dal basso" rendendo tutti gli attori territoriali sempre più partecipi e responsabili.

Gestione dei finanziamenti

Tra i compiti in capo al Laboratorio, notevole importanza riveste quello relativo alla gestione e concessione dei contributi economici e finanziari a soggetti pubblici e privati di cui alle leggi di settore in riferimento al recupero e rivitalizzazione dei centri storici (L.R. 29/98 "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna", Bandi Pubblici, Fondi e Progetti Comunitari).

Art. 22 - Norme transitorie e finali

- Per quanto non previsto dalle presenti Norme tecniche di attuazione si fa riferimento alle normative nazionali, regionali in vigore, alle Norme tecniche di attuazione del PUC ed al Regolamento Edilizio;
- La presente Norma entra in vigore alla data di pubblicazione del Piano sul B.U.R.A.S.