



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
 PROVINCIA DI ORISTANO

COMUNE DI MASULLAS

PIANO PARTICOLAREGGIATO
 DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Luglio 2008

Il Sindaco

Rag. Mansueto Siuni

Responsabile del Procedimento

Arch. Fernando Scanu

Progettazione e coordinamento

Arch. Marco Cadinu

Consulenza urbanistica e GIS
 Progettazione degli spazi pubblici
 Analisi cartografica e d'archivio
 Studi storici e indagini d'archivio
 Analisi storiche e rilievi
 Riprese aeree a bassa quota
 Cartografia aereofotogrammetrica 2007

CRITERIA s.r.l. - Cagliari
 Arch. Francesco Deriu
 Arch. Raimondo Pinna
 Prof. Gian Giacomo Ortu
 Cooperativa "Il Chiostro" - Masullas
 Gianni Alvito - *Teravista* - Cagliari
Compucart - Cagliari

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Indice

TITOLO PRIMO: STRUTTURA DEL PIANO	4
ARTICOLO 1 - Generalità.....	4
ARTICOLO 2 - Ambiti all'interno del <i>Centro di Antica e Prima Formazione</i>	5
ARTICOLO 3 - Zona A1 - Ambito di riqualificazione.....	6
ARTICOLO 4 - Ambiti centrali speciali - Subzone A2 - ambiti di rispetto dei beni paesaggistici identitari e monumentali.....	6
ARTICOLO 5 - Ambiti centrali speciali - Percorsi A3 - percorsi strutturali di collegamento interno.....	7
ARTICOLO 6 - Ambiti centrali speciali - Percorsi A4 - percorsi di unione tra centro storico e paesaggio.....	8
TITOLO SECONDO - DEFINIZIONI.....	9
ARTICOLO 7 - Isolati, Unità Edilizie, Corpi di Fabbrica, tettoie e capanni.....	9
ARTICOLO 8 - Categorie dei corpi di fabbrica.....	11
Categoria A.....	11
Categoria B.....	11
Categoria C.....	11
Categoria D.....	11
Categoria E.....	11
Categoria F.....	11
Categoria G.....	11
ARTICOLO 9 - Categorie delle aree inedificate.....	12
Categoria H.....	12
Categoria I.....	12
Categoria S.....	12
ARTICOLO 10 - "Abaco dei tipi edilizi" e "Abaco degli elementi costruttivi".....	12
ARTICOLO 11 - I tipi edilizi.....	13
TITOLO TERZO - MODALITA' DI INTERVENTO.....	14
ARTICOLO 12 - Norme generali per gli interventi.....	14
ARTICOLO 13 - Categorie di intervento.....	15
13.1) Manutenzione Ordinaria (MO).....	15
13.2) Manutenzione Straordinaria (MS).....	17
13.2) Restauro e Risanamento Conservativo (RC).....	18
13.4) Restauro Scientifico (RS).....	19
13.5) Ristrutturazione Edilizia (RE).....	20
13.6) Ristrutturazione Urbanistica (RU).....	21
13.7) Demolizione e Ricostruzione (DR).....	21
13.8) Nuova Edificazione (NE).....	23
13.9) Cambio della destinazione d'uso (CD).....	24
ARTICOLO 14 - Modalità di redazione dei progetti.....	26
ARTICOLO 15 - Categorie dei corpi di fabbrica e interventi ammissibili.....	27
ARTICOLO 16 - Modalità e tecniche di intervento e riferimento agli Abachi.....	29
1) MURI DI RECINZIONE.....	29
2) INFISSI ED ALTRI ELEMENTI DI CHIUSURA ESTERNA.....	30
3) LOGGE E PORTICI.....	31
4) BALCONI E BALCONCINI.....	31

5) COPERTURE	32
6) STRUTTURE MURARIE - ARCHI	33
7) INTONACI E TINTEGGIATURE	34
8) COLORI E FINITURE	34
9) SCAVI	36
11) SCALE	36
12) AMBITI DI SGRONDO DELLE ACQUE METEORICHE: LO SCALAMURU E I CANALI	36
13) IMPIANTI	37
14) AMBITI PRIVATI NON EDIFICATI.....	38
15) ELEMENTI DI ARREDO ESTERNO E RIVESTIMENTI.....	38
16) INSEGNE E VETRINE	39
17) ANNESSI E MANUFATTI ACCESSORI	39
ARTICOLO 17 - Arredi urbani.....	39
ARTICOLO 18 - Nuova Edificazione.....	41
18.1 Deroghe.....	42
ARTICOLO 19 - NORME FINALI.....	43
ALLEGATO N. 1 - ABACO DEI TIPI EDILIZI.....	
ALLEGATO N. 2 - ABACO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI.....	

TITOLO PRIMO: STRUTTURA DEL PIANO

ARTICOLO 1 - Generalità

1.1

Il Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico (di seguito denominato PPCS) del Comune di Masullas ricomprende la parte dell'abitato riconosciuta quale "CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE".

Le norme e le disposizioni contenute nel presente PPCS prevalgono su quelle espresse nello strumento urbanistico generale.

L'ambito di validità del PPCS è definito graficamente nella Tavola n. 1 ed è conforme alla perimetrazione del *Centro di Antica e Prima Formazione* verificato con la Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia della R.A.S. e oggetto di DETERMINAZIONE N. 204/DG del 11/02/2008.

1.2

Il PPCS è elaborato in osservanza dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale ed è finalizzato a determinare, a seguito della loro analisi:

- la disciplina degli interventi sui beni immobili di proprietà pubblica;
- la disciplina degli interventi sui beni immobili di proprietà privata;
- gli orientamenti e gli indirizzi progettuali sugli spazi pubblici.

Il PPCS intende salvaguardare e valorizzare tutti gli elementi costruiti e i luoghi non edificati di rilevanza storica, ambientale o tradizionale ricompresi nel *Centro di Antica e Prima Formazione*, disponendo al contempo norme prescrizioni finalizzate a ricomporre e riqualificare manufatti e costruzioni non coerenti o incongrui rispetto all'assetto storico.

La finalità delle norme del PPCS è quindi il recupero e la riqualificazione dell'intero patrimonio architettonico ed urbanistico incluso nel centro storico, mediante norme e indicazioni che, nel rispetto dei valori culturali e storici, concorrano ad elevare la qualità degli interventi e favoriscano ed incentivino le funzioni residenziali e le attività economiche e di accoglienza all'interno del Centro Storico.

1.3

All'interno del perimetro del PPCS sono individuate le Unità Edilizie (UE), unità minime di intervento di cui al successivo art.8.

Esse sono classificate secondo riferimenti tipologici e di collocazione urbanistica.

A ciascuna UE corrispondono dati sulle dimensioni, sulla condizione dell'edificato e la descrizione dei singoli corpi di fabbrica e degli annessi edilizi accessori, con la valutazione dei loro caratteri storici e quelli di recente e nuova realizzazione.

A ciascuna UE è dedicata una SCHEDA di conoscenza dello stato attuale, contenente sia gli elementi di analisi del lotto e dell'edificato presente, sia i riferimenti per le prescrizioni da osservare in tutte le azioni rivolte alla conservazione o alla trasformazione, alla riqualificazione o al recupero.

1.4

Il decoro e la dignità e delle singole Unità Edilizie, la sostenibilità dei processi edilizi adottati per la loro manutenzione o trasformazione, la qualità costruttiva e architettonica

degli interventi non riguardano solamente i singoli proprietari immobiliari bensì concorrono, nel loro insieme, alla definizione dell'immagine della comunità, alla sua salubrità, alla formazione della sua qualità immobiliare generale.

Tra gli obiettivi del PPCS vi è quindi l'individuazione di indirizzi e processi di recupero e riqualificazione che, tramite la sommatoria di interventi pubblici e privati caratterizzati da sobrietà e qualità, migliorino la forma e l'immagine del patrimonio edilizio ed il tenore delle attività residenziali ed economiche che vi sono ospitate.

ARTICOLO 2 - Ambiti all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione

La parte dell'abitato ricompresa all'interno del *Centro di Antica e Prima Formazione* è individuata come Ambito di Riqualificazione, Zona A1, in quanto una gran parte degli edifici tradizionali è stata oggetto di sostituzione o ampliamento con nuove strutture realizzate in epoca recente, con caratteristiche morfologiche, tecnologiche e funzionali che si discostano dai modelli, dalle tecniche e dai materiali della tradizione locale (vedi: tavola 10 - Elementi della struttura storica; Tavola 13 - Il Piano. Categoria dell'edificato).

Si conservano comunque all'interno del *Centro di Antica e Prima Formazione* vari esempi di edifici ed organismi architettonici di carattere storico-tradizionale, elementi architettonici e monumentali superstiti o inclusi in contesti edilizi parzialmente o integralmente trasformati; tutti questi elementi, riconosciuti, schedati e cartografati secondo la natura di ciascun corpo di fabbrica, costituiscono comunque un patrimonio rilevante attorno al quale incentrare la rivalutazione e la salvaguardia del centro storico.

Nella struttura urbanistica, nella trama viaria ed nel tessuto particellare, nonché nel patrimonio monumentale ed identitario, inseriti nel contesto culturale e urbanistico, prevalgono caratteri storici originari di forte significato.

A tal fine il PPCS individua puntualmente tali caratteri di valore storico-tradizionale e dispone un insieme organico di analisi e di norme tese a:

- tutelare, conservare e restaurare le parti dell'abitato e gli edifici riconosciuti di carattere e di formazione storica;
- tutelare e salvaguardare le fasce di rispetto dei beni paesaggistici culturali ed identitari;
- ricondurre il centro di antica e prima formazione ad un assetto coerente con quello di originaria formazione storica;
- riqualificare il patrimonio edilizio, i manufatti e gli spazi pubblici incongrui con l'assetto storico e strutturale, regolandone le trasformazioni ed il progressivo riadeguamento, in coerenza con caratteri tipologici e costruttivi originari;
- la mitigazione e la progressiva eliminazione degli elementi dissonanti, o la loro sostituzione, guidata da norme, abachi tipologici e normative specifiche conformate sul carattere storico del patrimonio edilizio tradizionale locale.

2.1 Subzone e Percorsi interni al *Centro di Antica e Prima Formazione*.

Il PPCS del Comune di Masullas disciplina l'intera parte dell'abitato riconosciuta quale "CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE", destinandola a Zona di Riqualificazione.

All'interno di tale Zona sono definite le seguenti *Subzone* e i seguenti *Percorsi*, precisamente individuati graficamente nella Tavola n.14 all'interno o lungo i quali le Unità Edilizie sono soggette a particolari attenzioni, prescrizioni o incentivi, espresse nei successivi Articoli della presente NTA:

- Zona A1 AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE
- Subzone A2 AMBITI DI RISPETTO DEI BENI PAESAGGISTICI IDENTITARI E MONUMENTALI

si individuano inoltre:

- Percorsi A3 PERCORSI STORICI DI COLLEGAMENTO INTERNO
- Percorsi A4 PERCORSI DI UNIONE TRA CENTRO STORICO E PAESAGGIO.

(Vedi Tavola 14 - Il Piano. I comparti del Centro storico).

ARTICOLO 3 - Zona A1 - Ambito di riqualificazione

La Zona A1 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE corrisponde all'intera area individuata all'interno del perimetro del *Centro di Antica e Prima Formazione*, riportato nella Tavola n.1.

Nella Zona A1 le Unità Edilizie ed i Corpi di Fabbrica di carattere storico-tradizionale sono puntualmente individuati, distinti secondo la loro categoria di conservazione o trasformazione (categorie A, B, C, D, E) attraverso l'analisi e la schedatura sistematica dei singoli Corpi di Fabbrica, e sono oggetto di particolare normativa di tutela, tesa al recupero ed alla reintegrazione.

Le costruzioni di nuova-recente realizzazione o non tradizionali, inserite o meno nel tessuto edilizio del centro storico (categorie dei Corpi di Fabbrica F e G) sono oggetto di specifiche prescrizioni normative che regola le loro trasformazioni future favorendone l'integrazione con l'ambiente del centro storico.

ARTICOLO 4 - Ambiti centrali speciali - Subzone A2 - ambiti di rispetto dei beni paesaggistici identitari e monumentali

Con le Subzone A2 - AMBITI DI RISPETTO DEI BENI PAESAGGISTICI IDENTITARI E MONUMENTALI si indicano le aree interne al *Centro di Antica e Prima Formazione* poste in relazione architettonica o visiva con i Beni Paesaggistici (storico-culturali ed identitari) individuati:

- Chiesa di San Leonardo,
- Chiesa di Santa Lucia,
- Chiesa Parrocchiale,
- Convento dei Cappuccini.

La perimetrazione di rispetto dei Beni Paesaggistici, formulata in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, risponde alla necessità di tutelare i beni stessi ed il contesto nel quale sono inseriti, definendo una fascia di rispetto e prescrivendo una disciplina agli interventi mediante dettagli normativi tesi a regolare e promuovere la qualità degli interventi sulle Unità Edilizie prospettanti su spazi pubblici.

Le Subzone A2 - AMBITI DI RISPETTO DEI BENI PAESAGGISTICI IDENTITARI E MONUMENTALI comprendono le Unità Edilizie direttamente prospettanti sui Beni paesaggistici di rilevanza storico-culturale o le parti di esse coinvolte in particolari visuali prospettiche; sono considerate nell'ambito di rispetto le proprietà in rapporto visuale con i Beni così come gli spazi urbani e le proprietà visibili dal Bene e che concorrono a costruire gli scenari di relazione prospettica architettonica o ambientale al suo intorno.

L'edificato all'interno delle Subzone A2 - AMBITI DI RISPETTO DEI BENI PAESAGGISTICI IDENTITARI E MONUMENTALI è oggetto di prioritarie azioni di incentivo al recupero nella programmazione comunale.

Le Subzone A2 - AMBITI DI RISPETTO DEI BENI PAESAGGISTICI IDENTITARI E MONUMENTALI verifica e perfeziona, alla scala della pianificazione comunale particolareggiata, la fascia di tutela integrale indicata nell'art. 49 del PPR in metri 100; il perimetro di rispetto e tutela condizionata è determinato dal PPCS analiticamente e riportato nella Tavola n.14 - *Il Piano. I comparti del Centro storico*. Esternamente al perimetro del Centro di Prima e Antica Formazione permane il vigente vincolo di 100 metri indicato dal PPR, da ridefinire in sede di Piano Urbanistico Comunale.

A tale fascia, con individuazione analitica nella cartografia di piano in scala 1:500, si sostituisce la Zona di tutela integrale (corrispondente all'edificio monumentale e al suo sagrato), e la Zona di tutela condizionata (corrispondente all'intero ambito ricompreso nel perimetro della Subzona A2).

I proprietari di Unità Edilizie interne alle Zona di tutela condizionata ossia nelle Subzone A2 devono osservare le prescrizioni indicate nelle presenti NTA:

- dall'art. 12 commi 2, 5 e 6, con limiti e disciplina di applicazione delle categorie di intervento ammesse;
- dall'art. 16, con particolare riferimento alle singole modalità e tecniche di intervento che impongono modelli riferimenti costruttivi, con particolari attenzioni nel trattamento di volumi e prospetti in relazione con il bene identitario;
- L'art. 17, con prescrizioni di attenzione e tutela gli ambiti di relazione quali sagrati, piazze ecc.

(Vedi Tavola 14 - Il Piano. I comparti del Centro storico).

ARTICOLO 5 - Ambiti centrali speciali - Percorsi A3 - percorsi strutturali di collegamento interno

Percorsi A3 - PERCORSI STRUTTURALI DI COLLEGAMENTO INTERNO individuano le vie costituenti la trama principale dei percorsi storici centrali. Essi sono precisamente perimetrati e le Unità Edilizie che vi prospettano, limitatamente alle parti visibili dalla pubblica via, sono oggetto di specifiche integrazioni della loro condizione normativa data dalla subzona di appartenenza.

Tali integrazioni, tese a tutelare e riqualificare l'interfaccia tra spazi pubblici e proprietà private, prevedono norme di disciplina della qualità dei prospetti, della forma dei materiali e delle recinzioni, delle posizioni e delle modalità impiantistiche ivi collocate; esse sono espresse mediante indicazioni o prescrizioni contenute nelle singole schede dedicate alle Unità Edilizie e nelle NTA.

L'edificato prospettante sui Percorsi A3 - PERCORSI STRUTTURALI DI COLLEGAMENTO INTERNO è oggetto di secondarie azioni di incentivo al recupero nella programmazione comunale.

(Vedi Tavola 14 - Il Piano. I comparti del Centro storico).

ARTICOLO 6 - Ambiti centrali speciali - Percorsi A4 - percorsi di unione tra centro storico e paesaggio

Percorsi A4 - PERCORSI DI UNIONE TRA CENTRO STORICO E PAESAGGIO includono le vie che si dipartono dalla trama primaria centrale e si innestano sulle strade storiche del paese collegando luoghi di particolare interesse con il territorio extraurbano. Essi sono precisamente perimetrati e le Unità Edilizie che vi prospettano, limitatamente alle parti visibili dalla pubblica via, sono oggetto di specifiche integrazioni della loro condizione normativa data dalla subzona di appartenenza.

Tali integrazioni, tese a tutelare e riqualificare l'interfaccia tra spazi pubblici e proprietà private, prevedono norme di disciplina della qualità dei prospetti, della forma dei materiali e delle recinzioni, delle posizioni e delle modalità impiantistiche ivi collocate; esse sono espresse mediante indicazioni o prescrizioni contenute nelle singole schede dedicate alle Unità Edilizie e nelle NTA.

L'edificato prospettante sui Percorsi A4 - PERCORSI STRUTTURALI DI COLLEGAMENTO INTERNO è oggetto di secondarie azioni di incentivo al recupero nella programmazione comunale.

(Vedi Tavola 14 - Il Piano. I comparti del Centro storico).

TITOLO SECONDO - DEFINIZIONI

ARTICOLO 7 - Isolati, Unità Edilizie, Corpi di Fabbrica, tettoie e capanni

Le seguenti definizioni fanno riferimento alle partizioni indicate negli elaborati cartografici e nelle Schede del PPCS dedicate alle singole Unità Edilizie, riepilogate nella Tavola 13 - Il Piano. Categoria dell'edificato.

Il PPCS ha censito per ogni Unità Edilizia (UE) ed i suoi relativi Corpi di Fabbrica (CF) un complesso di dati descrittivi e analitici provenienti dal rilievo aereofotogrammetrico, dal rilievo diretto delle parti accessibili, da rilievi fotografici e indiretti - al suolo e a bassa quota - dalla documentazione di archivio; i dati desunti, soggetti ad approssimazione ed errore, devono essere verificati e integrati all'atto della presentazione dei progetti mediante precisi rilievi estesi all'intera UE, secondo quanto disposto dal successivo Art. 14.

Tutti i dati principali relativi a ciascuna Unità Edilizia ed alle sue parti costitutive sono riportate in una SCHEDA ad essa dedicata e negli Allegati al PPCS; in particolare i dati riguardano:

- collocazione, tipo di proprietà e posizioni d'archivio (concessioni edilizie rilasciate ecc.)
- caratteri dell'edificato:
 - condizioni di utilizzo
 - destinazione d'uso e attività
 - accesso al lotto e presenza di passo carrabile
 - struttura perimetrale
 - finiture delle strutture
 - finiture dei prospetti
 - recinzioni su strada, tipo e materiali
 - tipi di infissi su strada
 - presenza di aggetti
 - tipi edilizi originari e di progetto
 - stato di conservazione
 - elementi di decoro urbano
- prescrizioni e indirizzi di pianificazione
- tipologie e materiali dei tetti e delle coperture (con planimetria)
- categorie dei corpi di fabbrica presenti (con planimetria)
- rilievo fotografico.

Sono inoltre note le dimensioni planimetriche e volumetriche, le altezze e le superfici libere presenti in ciascuna Unità Edilizia e riferite ai singoli Corpi di Fabbrica.

7.1 Isolati

La zona A - centro storico - è divisa in 19 Isolati, numerati dal n.1 al n.19.

7.2 Unità Edilizie

All'interno di ciascun isolato sono individuate, perimetrare, e numerate, tutte le Unità Edilizie (UE).

La UE costituisce unità minima di intervento cui fare riferimento per la progettazione unitaria di opere di recupero e riqualificazione.

Per UE si intende l'organismo edilizio composto dai volumi costruiti, con le relative pertinenze di spazi, di volumi edificati e di annessi, aventi caratteristiche tipologiche o funzionali indipendenti; il complesso di volumi sono riferibili ad una o più unità abitative all'interno di un perimetro con accessi, carrabili o pedonali, principali o secondari.

La sua determinazione non è necessariamente dipendente dalla individuazione catastale e cartografica delle particelle edificate o fondiari.

Ciascuna UE è perimetrata univocamente e distinguibile dalla sigla numerica (numero isolato)_(numero unità edilizia).

Per ciascuna UE è indicata la tipologia edilizia "originaria" che costituisce il riferimento per gli interventi di ristrutturazione edilizia, riqualificazione o ricostruzione.

A ciascuna UE è dedicata una SCHEDA contenente l'analisi descrittiva degli aspetti funzionali, architettonici ed urbanistici, corredata da documentazione grafica e fotografica, e dalle prescrizioni normative e di disciplina degli interventi ad essa riferiti.

Per ciascuna UE è presente nel Data Base del Piano la consistenza dei volumi edificati, delle superfici coperte e delle superfici libere (Patio).

7.3 Corpi di fabbrica

Sono distinti, con numeri progressivi all'interno delle singole UE, i singoli Corpi di Fabbrica (CF) che le compongono, presenti nella SCHEDA della loro UE. Essi sono catalogati secondo la loro consistenza dimensionale, i principali caratteri costruttivi e la loro condizione di conservazione o trasformazione rispetto ai loro caratteri storici originari o tradizionali.

Per Corpo di Fabbrica si intende una porzione di edificio distinta per tipologia o volumetria nonché elementi edificati singoli all'interno delle UE.

Ciascun Corpo di Fabbrica è univocamente distinguibile dalla sigla numerica (numero isolato)_(numero unità edilizia)_(numero corpo di fabbrica).

Per ciascun CF è presente nel Data Base del Piano la consistenza del volume edificato, l'altezza, la superficie coperta; sono inoltre noti la tipologia e la forma delle coperture.

7.4 Tettoie e capanni

Sono indicate nella cartografia di Piano come Tettoie o Capanni i portici, le logge, i porticati, le tettoie di ingresso su portali o simili.

Ai soli fini della catalogazione preliminare del PPCS esse non costituiscono Corpo di Fabbrica, non concorrono a determinare stime di volumetria e sono riportati nel data base per il solo ingombro di superficie.

Documentati preliminarmente per via fotografica e/o aereofotogrammetrica dal PPCS esse devono essere rilevati e assegnati ad una Categoria secondo il loro principali caratteri costruttivi e la loro condizione di conservazione o trasformazione rispetto ai loro caratteri storici originari o tradizionali, sulla base delle categorie indicate nel successivo art. 8.

ARTICOLO 8 - Categorie dei corpi di fabbrica

Il PPCS attribuisce ad ogni corpo di fabbrica, interno a ciascuna UE, una categoria basata sul carattere tipologico, sul suo stato di conservazione o trasformazione e sulla sua datazione, determinando le norme di riferimento degli interventi ammessi, in funzione del loro valore storico culturale e tipologico-architettonico.

Le categorie attribuite ai singoli Corpi di Fabbrica (CF) sono:

Categoria A

CF storico-tradizionale conservato:

realizzato secondo tipologie edilizie e/o modalità costruttive tradizionali, sostanzialmente integro o con fatisce architettoniche o impiantistiche

Categoria B

CF storico-tradizionale conservato con modifiche reversibili:

realizzato secondo tipologie edilizie e/o con modalità costruttive tradizionali, modificato su parti anche strutturali quali tetti o solai in cemento, variazione delle aperture, parziali sottrazioni di elementi architettonici

Categoria C

CF storico-tradizionale Degradati o ruderi:

CF storico/tradizionale in stato di grave fatiscenza con scatola muraria in tutto o in parte rilevabile

Categoria D

CF storico-tradizionale inabitabili:

CF storico/tradizionale particolarmente inadeguato ad usi abitativi per dimensione delle cellule murarie, altezze dei solai, dimensione degli accessi e delle aperture esterne

Categoria E

CF storico-tradizionale conservato con modifiche sostanziali:

CF realizzato secondo tipologie edilizie e/o con modalità costruttive tradizionali le cui trasformazioni successive ne hanno snaturato sostanzialmente i caratteri: sopraelevazione o accostamento mediante volumi di nuova/recente edificazione, modificazioni radicali dell'assetto al contorno o degli spazi di relazione

Categoria F

CF di nuova-recente realizzazione coerente col contesto tipologico

Categoria G

CF di nuova-recente realizzazione non coerente col contesto tipologico storico/tradizionale, avulso per caratteri costruttivi o tipologici

ARTICOLO 9 - Categorie delle aree inedificate

Il PPCS attribuisce alle aree private inedificate una categoria basata sullo stato attuale determinando le norme di riferimento degli interventi ammessi.

In particolare sono state attribuite le categorie ai singoli spazi inedificati come segue:

Categoria H

Area inedificata: Lotto inedificato o in prevalenza inedificato, può contenere piccoli volumi o tettoie o baracche

Categoria I

Area inedificata condominiale, vicolo chiuso di accesso e distribuzione a più UE.

Categoria S

Sedime di edificio tradizionale parzialmente o completamente privo di consistenza volumetrica: vuoto per demolizione.

ARTICOLO 10 - "Abaco dei tipi edilizi" e "Abaco degli elementi costruttivi"

Fanno parte integrante degli elaborati del PPCS un Abaco dei tipi edilizi e un Abaco degli elementi costruttivi.

La classificazione tipologica è riferita al patrimonio edificato storico/tradizionale ed è finalizzata ad orientare il progetto degli interventi di recupero e di riqualificazione degli immobili e dei manufatti presenti in ciascuna Unità Edilizia; la conoscenza della originaria tipologia edilizia è utile sia nel caso di interventi di recupero, restauro o di ricostruzione/costruzione di volumi, sia nel caso di interventi di riqualificazione di Corpi di Fabbrica di nuova/recente realizzazione.

Le schede e i grafici (vedi ALLEGATO 1 - ABACO DEI TIPI EDILIZI) contengono le indicazioni tipologiche per orientare l'intervento in merito alla disposizione dell'edificato nel lotto dell'UE, al suo rapporto con gli spazi inedificati, col fronte stradale, coi confini, con l'edilizia confinante; contengono inoltre indicazioni sulla conformazione dei corpi di fabbrica e dei suoi annessi.

L'Abaco tipologico così individuato, integrabile mediante rilievi diretti dei manufatti presenti nelle singole UE, raffrontabile con ulteriori esempi tratti dal patrimonio locale e con riferimenti alla manualistica del recupero dell'edilizia regionale, delinea un insieme di modalità compositive e urbanistiche; ciascun progetto di intervento deve dimostrarsi coerente con tali modalità al fine di una corretta interpretazione progettuale del recupero e della riqualificazione.

L'Abaco degli elementi costruttivi è costituito da un repertorio ragionato di elementi di fabbrica sia di tipo strutturale sia di tipo decorativo e funzionale, registrati nel contesto locale durante le operazioni di rilievo e catalogazione del patrimonio edilizio storico-tradizionale (vedi ALLEGATO 2 - ABACO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI).

Gli esempi riportati propongono, similmente ai contenuti dell'Abaco tipologico, un riferimento compositivo e linguistico per la redazione dei progetti di recupero o di riqualificazione del patrimonio edilizio incluso nel centro storico.

I due Abachi costituiscono una integrazione locale alle più generali casistiche consultabili nella manualistica del recupero regionale e nazionale e alle linee guida della R.A.S. sul recupero degli edifici posti all'interno dei *Centri di Antica e Prima Formazione*.

ARTICOLO 11 - I tipi edilizi

I tipi edilizi storico-tradizionali in origine presenti in ciascuna UE (o compatibili con essa) sono riconosciuti nell'ABACO DEI TIPI EDILIZI (Allegato n.1) e nella Tavola n.15 - IL PIANO. TIPI EDILIZI ORIGINARI E DI PROGETTO.

Le seguenti sigle e definizioni distinguono:

Tipo CR	Casa disposta sul filo stradale, con corte retrostante
Tipo CAR	Casa con corte antistante e retrostante
Tipo CA	Casa con corte antistante
Tipo PCAR	Porzione di casa con corte antistante e retrostante
Tipo PCR	Porzione di casa con corte retrostante
Tipo PS	Palazzo storico
Tipo LI	Casa in linea, disposta sul filo stradale.

Le modalità di interpretazione e le indicazioni derivanti dai Tipi Edilizi devono essere esaminate con il ricorso all'Allegato A punto 4 della Relazione del PPCS ed all'Allegato n.1 alle presenti NTA.

TITOLO TERZO - MODALITA' DI INTERVENTO

ARTICOLO 12 - Norme generali per gli interventi

1

Le modalità di intervento previste nel centro storico del Comune di Masullas sono stabilite con riferimento a ciascuna UE (Unità Edilizia); essa costituisce unità minima di intervento, ed è soggetta alle specifiche indicate in relazione alla categoria di appartenenza dei singoli CF (Corpi di Fabbrica) interni alle UE.

Le categorie di intervento sono definite nel rispetto della L.475/78, delle leggi nazionali e regionali.

2

Nelle Unità Edilizie inserite in subzona A2 (fascia di rispetto di beni identitari) e/o prospettanti su Percorsi A3, gli **interventi** di cui al successivo art.13 **indicati con il simbolo (**)** sono subordinati alla presentazione di un progetto del Corpo di Fabbrica o delle recinzioni o dei prospetti interessati dall'intervento, uniformato alle indicazioni espresse dall'Abaco dei tipi edilizi e dall'Abaco degli elementi costruttivi, allegati al PPCS ed all'art. 16 delle NTA.

3

Nei Corpi di Fabbrica storico-tradizionali (categorie A, B, C, D, E) gli **interventi** di cui al successivo art.13 **indicati con il simbolo (***)** sono subordinati alla presentazione di un progetto uniformato alle indicazioni espresse dall'Abaco dei tipi edilizi e dall'Abaco degli elementi costruttivi, allegati al PPCS ed all'art. 16 delle NTA. Il progetto dovrà rappresentare il Corpo di Fabbrica o le recinzioni o i prospetti interessati dall'intervento.

4

Tutti i proprietari di Unità Edilizie in occasione di interventi di:

- recupero o riqualificazione finanziati nel quadro di leggi e normative comunali o regionali
- demolizione e ricostruzione (DR) di cubature
- costruzione di nuove cubature (NE)

e in occasione di interventi di:

- Restauro e Risanamento Conservativo (RC)
- Ristrutturazione Edilizia (RE), Ristrutturazione Urbanistica (RU)
- Cambio della destinazione d'uso (CD) con esecuzione di opere,

devono proporre un progetto organico di riqualificazione dell'intera UE, impegnandosi alla:

- bonifica delle coperture in cemento-amianto
- intonacatura e tinteggiatura di murature e parti edilizie non finite o comunque non decorosamente concluse.

5

I proprietari di UE inserite all'interno delle zone urbanistiche A2 (fascia di rispetto dei beni identitari) o Percorsi A3, in occasione degli interventi elencati al precedente punto 4, devono proporre un progetto organico di riqualificazione dell'intera UE, con particolare riguardo verso gli elementi esterni e visibili dalle strade pubbliche, e prevedere la

riqualificazione degli elementi architettonici in relazione fisica e visiva con le vie pubbliche mediante:

- trasformazione di chiusure a saracinesca o serranda secondo le indicazioni del PPCS
- adeguamento degli infissi alle indicazioni del PPCS
- costruzione o ricostruzione del muro di recinzione sulle vie pubbliche secondo le indicazioni del PPCS
- costruzione o ricostruzione del portale
- adeguamento degli elementi impiantistici posti sui prospetti secondo le indicazioni del PPCS

Gli interventi elencati nei precedenti punti 4 e 5 sono considerati prioritari nella formazione di graduatorie per l'assegnazione di incentivi comunali o regionali.

6

I requisiti di abitabilità in corpi di fabbrica storico-tradizionali (categorie A, B, C, D, E) possono essere oggetto di deroga rispetto alle normative vigenti. Pertanto solo limitati e puntuali interventi di adeguamento possono essere autorizzati previa verifica della loro coerenza con i caratteri costruttivi e tipologici dell'edificato storico e delle norme che li tutelano, evitando modifiche dei prospetti esterni in particolare in UE ricomprese in zone urbanistiche A2 (fascia di rispetto dei beni identitari) e Percorsi A3 e A4.

ARTICOLO 13 - Categorie di intervento

Sono previste le seguenti categorie di intervento:

Manutenzione Ordinaria (MO)

Manutenzione Straordinaria (MS)

Restauro e Risanamento Conservativo (RC)

Restauro Scientifico (RS)

Ristrutturazione Edilizia (RE)

Ristrutturazione Urbanistica (RU)

Demolizione e ricostruzione (DR)

Nuova Edificazione (NE)

Cambio della destinazione d'uso (CD).

- interventi indicati con i simboli (**),(***) sono soggetti alle prescrizioni del precedente art. 12 comma 3 e comma 4.

13.1) Manutenzione Ordinaria (MO)

Si definiscono “interventi di manutenzione ordinaria” gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Nell'esecuzione delle Opere di MO tutte le scelte di materiali, colori, forme e modelli, la disposizione degli impianti, deve essere effettuata nel rispetto dall'Abaco dei tipi edilizi, dall'Abaco degli elementi costruttivi e dell'art. 16 delle NTA del PPCS.

Sono da considerarsi, ad esempio, Manutenzione Ordinaria (MO) i seguenti interventi:

MO Opere interne:

Riparazione, rinnovo e sostituzione di:

- intonaci, rivestimenti, pavimenti; infissi e serramenti interni,
- impianti tecnologici (idraulico, elettrico, riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas),
- apparecchi sanitari in locali di servizio esistenti, canne fumarie);
- coloriture e decorazioni interne;
- opere che non comportino variazione alcuna della disposizione dei locali.

MO Opere esterne:

- Pulitura, ripresa parziale di intonaci;
- Finitura e manutenzione di paramenti murari a vista;
- Pulitura, riparazione e tinteggiatura degli infissi esterni, delle pavimentazioni esterne, di elementi architettonici (inferriate, cornici, zoccolature, gradini) senza alterazione dei tipi esistenti e della forma; la messa in opera di doppi infissi, scuri o portelloni.
- Riparazione, rinnovo e sostituzione di pavimentazioni esterne, di elementi architettonici (cornici, zoccolature, gradini);
- Pulitura e riparazione delle recinzioni esistenti;
- Demolizione di rivestimenti esterni delle murature (in piastrelle, lastre sottili, ecc.) previa nuova intonacatura e tinteggiatura in conformità con l'Abaco dei colori;
- Installazione di canali di gronda e pluviali.
- Riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionali;
- Risanamento o ripristino di manti di copertura esistenti, senza modifiche strutturali o di volume, anche con riparazioni della piccola orditura ma con esclusione di interventi strutturali o sulla orditura primaria; trattamenti impermeabilizzanti, guaine e sottofondi. (**),(***)
- Spurgo, sostituzione e restauro di doccioni, canali discendenti, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche e biologiche esistenti, impianti di depurazione, impianti elettrici;
- L'installazione di impianti fotovoltaici solari e di pompe di calore destinati alla produzione di aria ed acqua calda, ai sensi dell'articolo 26 della Legge 10/91, con esclusione di posizionamento su prospetti rivolti verso la pubblica via, e in conformità con l'art. 13 delle NTA.

Qualora le opere di manutenzione ordinaria insistano su edifici vincolati ai sensi delle leggi statali e regionali esse devono ottenere preventivamente il nulla osta dell'ente preposto alla tutela del vincolo e del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

In mancanza di tali nulla osta si applicano le sanzioni previste dalle leggi vigenti.

13.2) Manutenzione Straordinaria (MS)

Si definiscono “Interventi di manutenzione straordinaria” le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e che non creino aumenti di Superficie Utile.

Nell'esecuzione delle Opere di MS tutte le scelte di materiali, colori, forme e modelli, la disposizione degli impianti, deve essere effettuata nel rispetto dall'Abaco dei tipi edilizi, dall'Abaco degli elementi costruttivi e dell'art. 16 delle NTA del PPCS.

Sono da considerarsi, ad esempio, manutenzione straordinaria (MS) i seguenti interventi:

Opere interne:

- Rinnovo e sostituzione di murature interne, apertura e chiusura di porte, demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, limitatamente a murature di carattere non portante e di spessore non superiore a cm. 10 intonaco incluso;
- Rinnovo e sostituzione di parti di murature interne di qualsiasi spessore o con funzioni strutturali, apertura e chiusura di porte interne, rinnovo, sostituzione e costruzione di partizioni interne, pilastri, mensole. (***)
- Rinnovo o sostituzione di scale o collegamenti verticali esistenti, interni alle unità immobiliari.
- Rinnovo o sostituzione dei solai, mantenendone la medesima quota e struttura.
- Adeguamento interno dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica ed acustica. (***)
- Opere per realizzare ed integrare i locali per i servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione.
- Creazione di trapiani e soppalchi che non determinino aumento di superficie utile.
- Sottomurazioni ed interventi nel sottosuolo. (***)

Opere esterne:

- Rifacimento di finiture esterne e tinteggiature, con o senza modificazione di materiali e colori;
- Rifacimento totale di intonaci;
- Rifacimento o sostituzione delle coperture, totale o parziale, ivi compresi gli elementi strutturali, ferma restando la quota di colmo e di gronda. (**),(***)
- Consolidamento e rifacimento parziale di murature;
- Installazione o sostituzione di portali, portoncini o cancelli (**),(***)

- Installazione o sostituzione di finestre o portafinestre, inferriate di finestra o portafinestra;
- Apertura e chiusura, o modifica dimensionale di porte e finestre esterne; (**),(***)
- Manutenzione o ripristino di vetrine esistenti in CF di nuova-recente costruzione (categorie F, G)
- Rifacimento totale di recinzioni con modificazione dei tipi dei materiali, delle tipologie e della forma; (**),(***)
- Realizzazione di muri di sostegno e contenimento (con esclusione degli interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico); (**),(***)
- Rifacimento totale di pavimentazioni esterne;
- Costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne degli edifici; (**),(***)
- Realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, di impianti elettrici, ecc., con eccezione dei singoli impianti relativi all'unità immobiliare; (**),(***)
- Costruzione di opere di allacciamento fognario, idrico, elettrico, telefonico, del gas;
- Interventi su murature perimetrali, ai fini della coibentazione termica ed acustica, sino ad un massimo del 35% rispetto allo spessore originario, solo in CF di nuova-recente costruzione (categorie F, G), all'interno del proprio confine; interventi su coperture e solai ai fini della coibentazione termica ed acustica anche con cambio o integrale rinnovo strutturale, all'interno del volume esistente (**),(***). Interventi esterni sono regolati dal successivo art.18 comma 5.
- Asportazione di coperture in lastre di cemento o cemento amianto, previo rispetto dei protocolli di sicurezza e di smaltimento di legge, previa sostituzione con coperture realizzate su struttura lignea e con manto superiore in tegole. (**),(***)

Per quanto riguarda l'intervento sui prospetti e sulle coperture, dovrà essere allegata documentazione grafica attestante le modalità tipologiche e tecniche da adottare, le dimensioni, le quote di gronda e di colmo esistenti.

L'autorizzazione comunale di allacciamento fognario, idrico, elettrico, telefonico, del gas equivale, a tutti gli effetti, anche ad autorizzazione edilizia per la sua realizzazione.

13.2) Restauro e Risanamento Conservativo (RC)

Si definiscono "interventi di restauro e risanamento conservativo" quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono:

- il consolidamento;
- il rinnovo ed il ripristino degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso;
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Si ricomprendono tra gli interventi di RC le opere tese a restaurare, risanare o ripristinare in modo esteso ed organico l'UE, ad esempio mediante:

- interventi di consolidamento ed intervento strutturale su murature e prospetti interni ed esterni, anche con la realizzazione di nuove aperture, purché riferite per tipologia e forma al contesto storico ed alle indicazioni del PPSC;
- eliminazione di superfetazioni e parti dell'edificio incongrue rispetto all'impianto originario;
- ristrutturazione o ricostruzione delle scale originarie all'interno del vano originario, con riferimento alle soluzioni strutturali preesistenti;
- inserimento di un nuovo vano scale.
- variazione delle quote degli orizzontamenti e dei solai,

13.4) Restauro Scientifico (RS)

Si definiscono interventi di Restauro Scientifico:

gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.

13.5) Ristrutturazione Edilizia (RE)

Si definiscono “interventi di ristrutturazione edilizia” quelli volti 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, con o senza aumento o recupero di superficie utile (recupero di soffitte, creazione di soppalchi, spostamenti di solai, ecc.), nel rispetto della sagoma esistente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, la modifica delle caratteristiche distributive degli edifici.

Per i corpi di fabbrica storico/tradizionali - (categorie A, B, C, D, E) - si distingue la disciplina della Ristrutturazione Edilizia Interna (REI) (cfr. Piano Paesaggistico Regionale, art. 52, c.3 lett. C), comprendenti opere che non modificano la sagoma dell'edificio; tutte le opere su tali CF devono essere coerenti con l'Abaco dei tipi edilizi, l'Abaco degli elementi costruttivi e l'art.16 delle presenti NTA.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi quelli di RIQUALIFICAZIONE di corpi di fabbrica di nuova-recente costruzione (categorie F, G) mediante demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente ma in coerenza con l'Abaco dei tipi edilizi, l'Abaco degli elementi costruttivi e l'art.16 delle presenti NTA.

L'intervento di ristrutturazione può prevedere, al di fuori della sagoma fondamentale, variazioni dell'andamento delle coperture, a partire sia dalla gronda che dal colmo, purché tale operazione non comporti modifiche nell'altezza dell'edificio, previa verifica degli altri indici e parametri e delle prescrizioni date alle singole UE.

Sono pertanto da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia quelli che prevedono:

- a. la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);
- b. la creazione di nuova superficie utile (Su), ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai (per la parte oggetto dell'intervento);
- c. la trasformazione di superficie accessoria (Sa) in superficie utile (Su) (per la parte oggetto dell'intervento);
- d. Il cambio di destinazione fra le categorie d'uso definite nel Piano Particolareggiato, qualora associato ad opere soggette ad autorizzazione o concessione.
- e. Ampliamento della dimensione delle unità immobiliari, nell'ambito della costruzione, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità contigue;
- f. Suddivisione di unità immobiliari; previa verifica per i corpi di fabbrica storico-tradizionali - (categorie A, B, C, D, E) di compatibilità con i modelli indicati dall'Abaco dei tipi edilizi e dell'esistenza delle condizioni di abitabilità non soggetta a deroghe in ciascuna unità edilizia di nuova formazione.

L'intervento di ristrutturazione non può portare, di norma, ad una sagoma fondamentale dell'edificio eccedente la sagoma preesistente.

13.6) Ristrutturazione Urbanistica (RU)

Si definiscono “interventi di ristrutturazione urbanistica” quelli rivolti a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio con un altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

La ristrutturazione urbanistica è un complesso organico di opere in cui la condizione necessaria è la sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio, mentre la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale è una condizione eventuale.

All'interno del Centro di Prima e Antica Formazione la RU non è mai ammessa, se comporta la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale essendo vietata qualsiasi modifica dell'andamento planimetrico dei fronti stradali e della forma degli isolati.

Sono ammissibili, previa presentazione di analitica documentazione storica e catastale e precisi rilievi del contesto, solo interventi finalizzati alla RIQUALIFICAZIONE di corpi di fabbrica di nuova-recente costruzione (Categorie F, G) e UE non edificate (Categoria H) che li riconducano alla forma tipologica originaria testimoniata dai catastali storici o con essa coerente secondo l'Abaco dei tipi edilizi, l'Abaco degli elementi costruttivi e l'art.16 delle presenti NTA.

In nessun caso gli interventi di RU possono modificare la forma architettonica o l'assetto di Corpi di Fabbrica storico-tradizionali (categorie A, B, C, D, E) e le loro aree di pertinenza, corti, annessi o recinzioni o portali storici.

13.7) Demolizione e Ricostruzione (DR)

La demolizione di edifici e corpi di fabbrica e manufatti storico-tradizionali (appartenenti alle categorie A,B,C,D,E), in quanto elementi del patrimonio culturale e paesaggistico della comunità, è sempre di norma vietata, così come la demolizione di manufatti, annessi rustici, recinzioni, portali ecc.; eventuali interventi di demolizione devono essere autorizzati previa verifica delle condizioni di degrado statico e strutturale irreversibile, secondo le indicazioni espresse nel seguito del presente articolo.

Corpi di fabbrica e manufatti storico-tradizionali (appartenenti alle categorie A,B,C,D,E) devono infatti essere recuperati, consolidati e ristrutturati ogni volta che le condizioni e le tecniche di intervento lo permettono.

Demolizioni di corpi di fabbrica di tipo storico-tradizionale (appartenente alle categorie A,B,C,D,E) eventualmente autorizzate danno luogo:

- o alla ricostruzione integrale, con i medesimi materiali e forme architettoniche preesistenti;
- o al mantenimento del 75% della legittima cubatura originaria ed alla sua ricostruzione - secondo le regole della Nuova Edificazione (NE) - all'interno delle dimensioni e sul sedime preesistenti, secondo le indicazioni dell'Abaco dei Tipi edilizi e dell'Abaco degli elementi costruttivi e l'art.16 delle presenti NTA.

Il restante 25% costituisce un volume non ricostruibile ma da calcolare come presente nell'UE in occasione di istanze per nuove volumetrie.

Demolizioni in tutto o in parte di edifici o CF di nuova-recente edificazione (categorie E, F) sono sempre autorizzabili, al fine di RIQUALIFICARE porzioni dell'edificio o interi edifici o

di mitigarne l'impatto sul contesto storico, e la relativa volumetria - se legittimamente acquisita, potrà essere ricostruita secondo le norme delle Nuove Edificazioni (NE), anche in altra parte del lotto, internamente all'UE.

Demolizioni di elementi edilizi o volumi classificabili come superfettazioni, effettuate al fine di liberare corti interne, cortili o chiostri nel quadro di un più organico insieme di interventi di riqualificazione, sono sempre autorizzabili e, se costituiscono volumetrie legittimamente ammissibili e non oggetto di precedenti condoni edilizi, danno luogo al mantenimento della cubatura originaria ed alla sua ricostruzione.

Si definiscono superfettazioni tutti gli elementi volumetrici, sopraelevazioni, tettoie, accessori, realizzati in difformità rispetto al progetto originario od alla tipologia tradizionale. Tali elementi variano il rapporto volumetrico tra lotto e costruzione, intasano indebitamente le superfici non coperte del lotto, compromettono la corretta percezione dell'architettura o la qualità igienico sanitaria dell'UE.

Non si definiscono superfettazioni edifici rustici annessi alle proprietà ed ai corpi di fabbrica storico/tradizionali, quali stalle, forni, frantoi, pagliai, magazzini, tettoie e simili, se edificati con materiali della tradizione costruttiva locale (pietra, terra cruda, mattoni, legno ecc.).

La demolizione di manufatti ridotti allo stato di rudere e di Corpi di Fabbrica storico-tradizionali (appartenenti a CF delle categorie A,B,C,D,E) è autorizzabile solo a seguito di preciso rilievo e documentazione delle strutture esistenti, dei materiali architettonici e analisi del degrado. La demolizione è autorizzata previo parere dell'Ufficio Tecnico rilasciato solo a seguito della verifica dell'impossibilità di recuperare le strutture superstiti, classificate, ai sensi del Piano Paesaggistico, quali beni paesaggistici.

Si definisce rudere un corpo di fabbrica in gravi condizioni di fatiscenza estesa alle strutture portanti verticali; tra queste le murature portanti, gli archi, le volte, devono essere soggette al recupero ed alla reintegrazione o al consolidamento ogni volta che le condizioni di staticità lo permettono. Il semplice crollo di solai o tetti, o di parte della struttura verticale, non è motivo sufficiente per definire Corpi di Fabbrica storico/tradizionali quali ruderi, trattandosi invece di parziale fatiscenza o danno reintegrabile in un cantiere di recupero.

Le demolizioni di edifici avvenute per cause naturali devono essere immediatamente comunicate al Sindaco. Esse danno luogo alla ricostruzione - comunque vincolata al medesimo sedime, alla medesima tipologia edilizia e secondo le indicazioni del PPCS - solo del 50% della cubatura originaria. Il restante 50% costituisce un volume non ricostruibile ma da calcolare come presente nell'UE in occasione di istanze per nuove volumetrie. La ricostruzione - assimilata ad una Nuova Edificazione - è quindi realizzabile solo se le dimensioni del lotto e le condizioni urbanistiche lo permettono.

La demolizione non autorizzata di un corpo di fabbrica di tipo storico/tradizionale (appartenente alle categorie A,B,C,D,E) è vietata ed è perseguita a norma di legge.

Un CF ridotto alla sola dimensione dei basamenti murari, per il quale non sia più possibile determinare l'originaria dimensione delle scatole murarie e la loro composizione, si classifica come Sedime di edificio. Il sedime di un edificio storico-tradizionale costituisce

elemento vincolante nella progettazione della ricostruzione, in quanto essa dovrà sorgere sul sito e con le caratteristiche tipologiche del precedente edificio.

Se il corpo di fabbrica demolito è di tipo storico-tradizionale (appartenente alle categorie A,B,C,D,E), la sua ricostruzione si configura quale intervento di Nuova Edificazione.

Tutti gli interventi di costruzione e ricostruzione sono tenuti al rispetto delle prescrizioni espresse nel successivo art. 18 delle NTA.

13.8) Nuova Edificazione (NE)

Ogni intervento volto alla realizzazione di volumetrie di carattere fisso o amovibile, realizzato in qualsivoglia materiale, è considerato Nuova Edificazione.

Ogni intervento di Nuova Edificazione deve inserirsi nel contesto storico dell'abitato e deve rispettare le indicazioni del PPCS e delle norme presenti NTA, in particolar modo essere eseguito in coerenza con l'Abaco dei tipi edilizi e con l'Abaco degli elementi costruttivi e l'art.16 delle presenti NTA.

Le corti, in quanto spazi caratterizzanti l'urbanistica e l'edilizia tradizionale locale, non possono in alcun caso divenire luogo di Nuova Edificazione di volumi separati o differenti dal tipo a corte.

Sono interventi di Nuova Edificazione:

1. ricostruzione di CF storico-tradizionali ridotti al solo sedime, (Categoria S) ossia al solo luogo della costruzione originaria, così come rilevabile e documentabile catastalmente o identificabile dalle basi murarie o da solo parziali elevati. La loro posizione all'interno del lotto indica la tipologia edilizia originaria e l'area di intervento. La ricostruzione è assimilata ad una nuova costruzione secondo tipologie e materiali indicati, ed è condizionata dalla disponibilità di cubatura legittimamente presente all'interno dell'UE, a meno di differenti disposizioni del Piano;
2. ricostruzione integrale di volumetrie legittimamente già acquisite di CF o di parti di CF giudicate incongrue rispetto alla dimensione storico-tradizionale dell'edificato presente nell'UE, e per questo oggetto di demolizione e ricostruzione in differente forma o sede nel quadro di un organico progetto di riqualificazione dell'UE;
3. costruzione di nuove volumetrie volte alla riqualificazione e al completamento funzionale dell'edificato, se le dimensioni dell'UE, le condizioni urbanistiche e le prescrizioni sull'UE interessata lo permettono, con il rispetto delle norme di coerenza su espresse e di quelle del successivo art. 18 delle presenti NTA;
4. costruzione di volumetrie in lotti oggi vuoti perché oggetto in passato di demolizioni. Le istanze di ricostruzione dei CF nelle medesime forme, tipologie e materiali originali, sono condizionate dalla disponibilità di cubatura legittimamente presente all'interno dell'UE, nelle casistiche indicate dal precedente dell'art.13 punto 7;
5. costruzione di volumetrie in lotti vuoti perché mai edificati, interni al centro storico, definiti come autonome UE dal PPCS.

Al successivo art. 18 le prescrizioni per gli interventi di Nuova Edificazione.

13.9) Cambio della destinazione d'uso (CD)

Il cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie né aumento di volume o di Su è assoggettato ad autorizzazione gratuita. In tutti gli altri casi segue il regime autorizzativo o concessorio delle opere previste.

Con autorizzazione del Responsabile del Servizio Tecnico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, sono comunque possibili i cambi di destinazione d'uso che, per le loro particolari caratteristiche siano motivatamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati: in tal caso il mutamento è subordinato alla corresponsione dell'importo, determinato dall'Amministrazione Comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.

Si considerano come legittimamente esistenti tutti gli usi in essere alla data di entrata in vigore della Legge 10 del 28.01.1977, come risultanti da licenza, concessione, autorizzazione, documentazione catastale o da altri atti aventi data certa e anteriore. Restano legittimamente assentiti tutti gli usi attualmente in essere anche se esistenti dopo la data del 28.01.1977, ma per questi ultimi, cessata la loro funzione, si considerano legittime tutte le destinazioni esplicitate negli elaborati di progetto allegati alla concessione e/o autorizzazione edilizia ed in nessun caso potrà far fede la destinazione d'uso catastale.

L'attività in essere non dovrà contrastare comunque con le norme specifiche di igiene ed in particolare dell'igiene e sicurezza del lavoro, per cui sono fatti salvi gli atti propri delle autorità preposte alla vigilanza in materia.

Non è assentibile il cambio di destinazione d'uso di locali o spazi costituenti pertinenze obbligatorie di edifici esistenti o alla realizzazione dei quali sia stato subordinato il rilascio di un precedente atto d'assenso, e neppure di edifici, o di loro parti, edificati ricorrendo a procedura di deroga.

Non è parimenti assentibile il cambio di destinazione d'uso di fabbricati o porzioni di essi sanati in base alle Leggi 47/85 e 724/94.

Nell'intero perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione sono ammesse le seguenti categorie di destinazione d'uso:

- o residenza e servizi alla residenza
- o attività artigianali di carattere compatibile con la funzione residenziale
- o attività commerciali e di ristorazione
- o attività terziarie e direzionali
- o attività ricettive, autonome o collegate con attività residenziali
- o attività di ospitalità o assistenza sociale e sanitaria
- o attività ricreative o di ritrovo culturale, politico, sportivo
- o servizi pubblici generali, di istruzione, di interesse comune
- o depositi e magazzini.

Sono quindi ammesse nel centro storico, oltre alla residenza ed ai servizi ad essa collegati, tutte le attività che possono convivere agevolmente con la residenza purché rispettose delle normative vigenti; esse non devono essere:

- o inquinanti,
- o disturbare la quiete pubblica,
- o emettere suoni, o rumori molesti,
- o emettere effluvi o polveri

- creare potenziale pericolo mediante sostanze o lavorazioni in uso o in deposito,
- ostacolare o intralciare la circolazione o il traffico.

Le attività ammesse devono essere compatibili con le dimensioni e il carattere strutturale e fisico degli edifici che le ospitano e, se ospitate in edifici di carattere storico-tradizionale, non devono comportarne modifiche strutturali o architettoniche non lecite o irreversibili.

ARTICOLO 14 - Modalità di redazione dei progetti

I progetti, sempre estesi all'intera Unità Edilizia, devono permettere una corretta valutazione di tutti i parametri che concorrono alla definizione dello stato attuale dei manufatti presenti nella proprietà e della loro attitudine alla manutenzione, al recupero o alla trasformazione.

La conoscenza dei manufatti compresi all'interno dell'UE deve articolarsi con un numero minimo di rappresentazioni grafiche che riguardino, oltre alle consuete informazioni tecniche e progettuali, le informazioni utili alla descrizione dei manufatti edilizi, degli accessori e delle finiture. A tal fine il progetto deve contenere:

- Relazione progettuale descrittiva sia dei manufatti allo stato di fatto sia dell'intervento proposto, dei materiali e delle soluzioni progettuali previste;
- Presentazione della Scheda dell'Unità Edilizia estratta dal PPCS;
- Estratto della planimetria catastale, con indicazione dell'UE oggetto dell'intervento e dell'assetto al contorno;
- Planimetria scala 1:200 con evidenziati i Corpi di Fabbrica e le aree non edificate secondo le loro categorie di appartenenza (vedi artt. 9 e 10);
- Planimetria di rilievo in scala 1:100 dell'UE con la distinzione dei corpi di fabbrica presenti al suo interno, con la distinzione dei manufatti accessori e annessi, e la rappresentazione delle aree non edificate. Il disegno si deve avvalere delle verifiche dimensionali necessarie (trilaterazioni, quote al suolo ecc.) utili a rappresentare con precisione il lotto e l'edificato; saranno indicate le condizioni planimetriche delle UE al contorno.
- Rilievo di Piante, prospetti e sezioni di tutti i livelli e delle coperture, comprese le recinzioni su strada, quotati, in scala 1:50, con evidenziati, mediante opportuna grafia, le parti di manufatti e corpi di fabbrica di carattere storico tradizionale (categorie A,B,C,D,E). Possono essere rappresentate le condizioni del degrado o i materiali costruttivi. Ciascun ambiente sarà numerato, quotato e distinto per destinazione d'uso allo stato di fatto e di progetto.
- Tabella di verifica delle superfici e dei volumi di ciascun Corpo di Fabbrica, dei volumi annessi e dei manufatti accessori.
- Prospetto o prospetti, in scala 1:50 o 1:100, dell'UE vista dalle strade pubbliche, con particolare attenzione alla rappresentazione delle recinzioni, degli accessi, delle sedi impiantistiche e degli accessori.
- Particolari costruttivi in scala 1:20 o comunque adeguata ai manufatti rappresentati.
- Relazione descrittiva dello stato di fatto, corredata da completa documentazione fotografica d'insieme, dei singoli CF e dei particolari costruttivi, con riferimento alla planimetria o alla numerazione degli ambienti.
- Piante, prospetti e sezioni di tutti i livelli e delle coperture, comprese le recinzioni su strada; l'elaborato, in scala 1:50, descrive con chiara rappresentazione in sovrapposizione degli interventi di demolizione e dei nuovi interventi proposti (in giallo le demolizioni e in rosso le ricostruzioni).

ARTICOLO 15 - Categorie dei corpi di fabbrica e interventi ammissibili

La disciplina degli interventi deve rispettare l'esigenza di tutela dei Corpi di Fabbrica storico-tradizionali (categorie A, B, C, D, E) presenti all'interno delle singole Unità Edilizie. Essi sono segnalati puntualmente nelle SCHEDE dedicate alle singole UE e nelle tavole n.10 e n.12.

Tutti gli interventi sono normati secondo il **Titolo Terzo** delle presenti NTA e in particolare dagli articoli 12, 13, 14, 15, 16, 18 contenenti prescrizioni ed eventuali riferimenti ai contenuti dell'Abaco dei Tipi Edilizi, dell'Abaco degli Elementi Costruttivi (Allegati 1 e 2 alle presenti NTA).

Si riporta di seguito una sintesi orientativa degli interventi ammissibili, primo orientamento per la consultazione delle NTA:

Al fine di salvaguardare l'edilizia **storico-tradizionale** si indicano di seguito gli interventi ammissibili in relazione alla categoria di appartenenza dei singoli CF:

CORPI DI FABBRICA DI VALORE STORICO-TRADIZIONALE		
Tabella sintetica indicativa		
CORPI DI FABBRICA (cfr. art. 8 NTA)	PRESCRIZIONI NORMATIVE	INTERVENTI AMMISSIBILI
Categoria A CF tradizionale conservato	MANUTENZIONE E RESTAURO DELL'EDIFICATO TRADIZIONALE E DEI SUOI ANNESSI	Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Restauro Conservativo Restauro Scientifico Cambio di destinazione d'uso
Categoria B CF tradizionale conservato con modifiche reversibili	MANUTENZIONE E RESTAURO DELL'EDIFICATO TRADIZIONALE E DEI SUOI ANNESSI Interventi sulle modifiche reversibili anche con variazioni geometriche o formali necessarie e conformi alle indicazioni progettuali del PPCS	Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Restauro Conservativo Restauro Scientifico Ristrutturazione edilizia interna Cambio di destinazione d'uso
Categoria C CF degradato o rudere	RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICATO TRADIZIONALE E DEI SUOI ANNESSI. REINTEGRAZIONE E RICOSTRUZIONE SECONDO REGOLE COERENTI COL PATRIMONIO EDILIZIO TRADIZIONALE	Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Restauro Conservativo Ristrutturazione edilizia interna Demolizione e Ricostruzione solo su circostanziata circostanza, finalizzata al recupero del volume originario. Cambio di destinazione d'uso
Categoria D CF inabitabili	MANUTENZIONE E RESTAURO. MANTENIMENTO DELLA SUA FORMA ORIGINARIA O PROPOSTA DI VENDITA ALLA Pubblica Amministrazione. MODIFICHE VOLUMETRICHE IN ADEGUAMENTO SOLO SU MOTIVATA CIRCOSTANZA, al fine di rendere abitabili alcuni vani.	Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Restauro Conservativo Restauro Scientifico Ristrutturazione edilizia interna Cambio di destinazione d'uso Ampliamento di volumetria ammessa solo su puntuale e motivata circostanza

Categoria E CF tradizionale con modifiche sostanziali	<p>RECUPERO DELLE PARTI SUPERSTITI DI EDIFICATO STORICO-TRADIZIONALE E DEI SUOI ANNESSI.</p> <p>REINTEGRAZIONE SECONDO REGOLE COERENTI COL PATRIMONIO EDILIZIO TRADIZIONALE</p> <p>Demolizione delle parti di edificato considerati modifiche sostanziali dell'edificio tradizionale per ricostruire, conservando la volumetria legittimamente già acquisita, in coerenza con le prescrizioni di Piano</p>	<p>Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Restauro Conservativo Restauro Scientifico</p> <p>Ristrutturazione edilizia interna</p> <p>Demolizione e Ricostruzione delle parti incongrue, anche in altra parte del lotto, secondo le indicazioni di Piano. Cambio di destinazione d'uso</p>
--	--	--

Al fine di orientare gli interventi di trasformazione e riqualificazione del patrimonio edilizio di **nuova-recente edificazione** si indicano di seguito gli interventi ammissibili in relazione alla categoria di appartenenza:

CORPI DI FABBRICA DI RECENTE-NUOVA EDIFICAZIONE		
CORPI DI FABBRICA (cfr. art. 8 NTA)	PRESCRIZIONI NORMATIVE	INTERVENTI AMMISSIBILI
Categoria F Edificio nuovo inserito nel contesto tradizionale	<p>INTERVENTI RIVOLTI A <u>RIQUALIFICARE</u> L'EDIFICIO E AD ELIMINARE O MITIGARE LE PARTI NON COERENTI CON IL CONTESTO STORICO DI RIFERIMENTO</p> <p>Demolizione dei corpi di fabbrica o di parti di edificato per ricostruire, conservando la volumetria legittimamente già acquisita, in coerenza con le prescrizioni di Piano, anche in altra parte del lotto.</p>	<p>Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria</p> <p>Ristrutturazione edilizia Ristrutturazione Urbanistica Cambio di destinazione d'uso Demolizione e Ricostruzione</p>
Categoria G Edificio nuovo non inserito nel contesto tradizionale	<p>INTERVENTI RIVOLTI A <u>RIQUALIFICARE</u> L'EDIFICIO E AD ELIMINARE O MITIGARE LE PARTI NON COERENTI CON IL CONTESTO STORICO DI RIFERIMENTO</p> <p>Demolizione dei corpi di fabbrica o di parti di edificato per ricostruire, conservando la volumetria legittimamente già acquisita, in coerenza con le prescrizioni di Piano, anche in altra parte del lotto.</p>	<p>Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria</p> <p>Ristrutturazione edilizia Ristrutturazione Urbanistica Cambio di destinazione d'uso Demolizione e Ricostruzione</p>

AREE INEDIFICATE (cfr. art. 9 NTA)	PRESCRIZIONI NORMATIVE	INTERVENTI AMMISSIBILI
Categoria H area ineditata	Costruzione di nuovi volumi volti ad integrare il costruito storico, in coerenza con i tipi edilizi e i materiali indicati dal Piano, previa verifica delle condizioni urbanistiche.	Nuova Edificazione Ristrutturazione Urbanistica
Categoria I Vicoli e cortili condominiali	Inedificabilità	Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria
Categoria S sedime di edificio tradizionale	Costruzione di nuovi volumi volti a reintegrare il costruito storico, in posizione coincidente o coerente con il sedime originario, in coerenza con i tipi edilizi e i materiali indicati dal Piano, previa verifica delle condizioni urbanistiche..	Nuova Edificazione

Qualsiasi intervento di Nuova Edificazione deve essere esaminato secondo le prescrizioni del successivo articolo 18.

A seguito del rilievo della UE effettuato in sede di presentazione di progetti relativi all'UE, gli annessi, le tettoie e i capanni presenti saranno classificati e documentati secondo la loro categoria di appartenenza a strutture storico-tradizionali o di nuova-recente costruzione, secondo le categorie su indicate.

Dalla categoria loro assegnata si dedurranno gli interventi su di essi ammissibili, alla luce delle prescrizioni delle NTA.

ARTICOLO 16 - Modalità e tecniche di intervento e riferimento agli Abachi

Con riferimento all'ABACO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI si indicano i requisiti degli elementi costruttivi degli organismi edilizi e dei Corpi di Fabbrica storici e tradizionali (Categorie A,B,C,D,E). Tali requisiti costituiscono riferimento per la coerente progettazione di interventi anche su CF o UE di nuova-recente costruzione (Categorie F e G).

1) MURI DI RECINZIONE

I muri di recinzione delle unità edilizie, particolarmente per quanto riguarda la parte confinante con spazi pubblici, devono essere conformi alla tradizione locale, ossia continui, di adeguata altezza (h. min.= cm.180, h. max= cm.240), posti a difendere lo spazio privato da introspezioni esterne.

I proprietari di muri in pietra devono conservarli e sottoporli alle necessarie manutenzioni, poiché tali beni concorrono ad identificare il carattere locale dell'architettura storica.

Le porzioni di muri in pietra degradate, lacunose per crolli o dissesti, sostituite o integrate con materiali di nuova/recente produzione, devono essere riqualificate mediante ricostruzione con i caratteri e le tecniche originarie (opera ammessa ad incentivo in occasione di bandi di finanziamento delle opere private).

Qualora i proprietari non intendessero adoperare la pietra per la riqualificazione sono tenuti comunque ad integrare il muro con solida costruzione, provvedendo alla intonacatura con intonaco a base di calce ed alla tinteggiatura.

Il non finito (blocchetti di cemento, materiali di produzione industriale, cemento a vista, reti ecc.) è vietato ed è considerato elemento lesivo del pubblico decoro e dell'immagine della comunità.

Sono vietati rivestimenti e placcaggi di murature in lastre o scapoli di pietra, piastrelle o simili.

La sommità dei muri di recinzione deve essere risolta secondo una delle modalità indicate nell'Abaco dei materiali.

I muri di recinzioni ed i portali originali, in tutto o in parte conservati (individuati puntualmente nella Tavola n. 10 Stato attuale. Elementi della struttura storica), ovvero rilevati all'atto di presentazione del progetto o su sopralluoghi di verifica, devono essere tutelati e sottoposti a manutenzione, restauro ed integrazione.

Nell'esecuzione di costruzione o ricostruzione di muri di recinzione è prescritto l'assoluto rispetto della posizione originaria delle murature e delle sue fondazioni; sono vietate

modifiche di qualsiasi natura riguardanti l'andamento planimetrico della linea di divisione tra proprietà pubblica e proprietà privata. Costruzioni di muri o in difformità da tale disposizione saranno soggette a ordinanza di demolizione e ricostruzione in conformità.

2)INFISSI ED ALTRI ELEMENTI DI CHIUSURA ESTERNA

2.1) PORTONCINI DI INGRESSO

I portoncini di ingresso alle abitazioni realizzati sulla pubblica via saranno realizzati in legno massello, ad una o due partite, con disegno semplice e prive di parti vetrate; parziali vetrate, conformemente agli esempi indicati nell'Abaco degli elementi costruttivi, possono essere realizzate come sopraluce o parti richiudibili mediante portelloni in legno (opera ammessa ad incentivo in occasione di bandi di finanziamento delle opere private).

Sono vietati i portoncini in alluminio, in pvc o impiallacciati.

I portoncini o cancelletti di accesso ai lotti o alle corti avranno analoghe caratteristiche e, solamente nelle aree non comprese nelle zone di rispetto dei beni identitari (Zone A2) e non indicate dal piano quali percorsi di rilevanza storica (Percorsi A3), possono essere realizzati anche in ferro verniciato, purché di disegno semplice ed essenziale, interamente pannellati e di altezza minima di cm. 180.

2.2) PORTALI

I portali di ingresso alle abitazioni o alle corti realizzati sulla pubblica via saranno realizzati in legno massello, a due partite, con disegno semplice e privi di parti vetrate o a giorno. Le dimensioni e le partizioni particolari (presenza di portoncino incorporato, finestrelle ecc., tipi di arco, architrave in legno, falda di copertura) devono fare riferimento alle casistiche presenti nell'Abaco dei materiali costruttivi.

I portali avranno larghezza massima di cm. 240; l'altezza totale deve essere sempre superiore alla larghezza e, compatibilmente con le condizioni del contesto:

- o la larghezza è pari all'altezza della linea di imposta dell'arco;
- o l'altezza dei portali con architrave è maggiore di 1,5 volte la larghezza.

Misure superiori sono autorizzabili solo in condizioni eccezionali (preesistenze documentate o monumentali, o condizioni di viabilità di sezione ridotta o difficoltà di manovra, certificata dall'Ufficio Tecnico).

I proprietari di portali storici devono conservarli e sottoporli alle necessarie manutenzioni, poiché tali beni concorrono ad identificare il carattere locale dell'architettura storica. In caso di fatiscenza devono restaurarli o reintegrarli con le medesime caratteristiche costruttive e stilistiche (opera ammessa ad incentivo in occasione di bandi di finanziamento delle opere private).

Sono vietati i portali in alluminio, in pvc, impiallacciati e simili; sono vietate soluzioni a giorno o comunque non cieche.

I portali possono essere realizzati anche in ferro verniciato, purché di disegno semplice ed essenziale, interamente pannellati e di altezza minima di cm. 200, solamente nelle strade, vicoli e piazze non comprese nelle zone di rispetto dei beni identitari (Zone A2) e non indicate dal piano quali percorsi di rilevanza storica (Percorsi A3).

Tutti i portali devono essere architravati o archivoltati, essere quindi inseriti quale opera di chiusura di un portale murario. L'arco deve essere realizzato in mattoni pieni o in conci di pietra, mentre l'architrave deve consistere in una trave unica in legno.

E' facoltativa la realizzazione della falda di tettoia di protezione dell'ingresso (da realizzare in struttura lignea e copertura con manto di tegole in coppi dritti e rovesci in laterizio) e

delle sue ali murarie. La realizzazione sarà coerente con gli esempi indicati nell'Abaco degli elementi costruttivi. La profondità della falda sul portale non dovrà eccedere i cm. 250.

In occasioni di modifiche dell'assetto proprietario o catastale interno è possibile aprire lungo i muri i recinzioni nuovi ingressi o nuovi portali, purché di dimensione e tipologie conformi alle tradizionali. Tale modifica è ammessa solo su motivata istanza, e non deve compromettere la funzionalità della pubblica via, ed è condizionata alla riqualificazione dell'intera recinzione lungo la pubblica via ai sensi del precedente art. 16.1.

2.3) INGRESSI CARRABILI E AUTORIMESSE.

In caso di aperture di autorimesse o altri ingressi carrabili, ove non fosse possibile inserire l'elemento del Portale, si osserveranno le seguenti disposizioni nelle azioni di riqualificazione di UE:

- o larghezza massima cm.240, aumentabile fino a cm.280 in condizioni di viabilità di sezione ridotta o difficoltà di manovra, certificata dall'Ufficio Tecnico;
- o chiusura con portelloni basculanti o a due battenti, costruiti o rifiniti in legno al naturale e ciechi;
- o assenza di elementi decorativi o coloristici.

2.4) FINESTRE E PORTEFINESTRE

Le proporzioni delle finestre devono rispettare quelle derivanti dall'architettura storico-tradizionale, quindi essere quadrate o con larghezza mai superiore all'altezza. L'altezza è maggiore di un terzo o della metà rispetto alla larghezza

La chiusura esterna di finestre e portefinestre deve essere affidata a portelloni in legno incernierati alla muratura o dotati di proprio telaio, ciechi e dotati di elementi di fermo della posizione di apertura.

Sportelli interni o scurini svolgono la funzione di oscuramento.

Le installazioni di nuove serrande e di nuovi avvolgibili sono vietate.

Le finestre e le portefinestre devono essere costruite con semplice disegno e in legno naturale; possono essere realizzate anche in altro materiale somigliante al legno (con esclusione di alluminio anodizzato, bronzato o colorato) solamente nelle strade, vicoli e piazze non comprese nelle zone di rispetto dei beni identitari (Zone A2) e non indicate dal piano quali percorsi di rilevanza storica (Percorsi A3).

3) LOGGE E PORTICI

Le logge e i portici saranno riferiti alla tradizione locale ed alle forme della tradizione costruttiva, realizzate con forme e materiali coerenti con quelli indicati nell'Abaco degli elementi costruttivi e nell'Abaco delle tipologie edilizie. Le logge e i portici saranno quindi sempre realizzate internamente al lotto e al piano terreno, affacciati verso la corte interna, esposti verso i quadranti meridionali. Possono essere ricavati internamente al volume del corpo di fabbrica o esternamente, tramite la realizzazione di una tettoia aggettante a falda semplice coperta in tegole e con struttura lignea. Gli elementi di sostegno verticali possono essere pilastri in pietra o mattoni ovvero colonne; l'architrave sarà costituito da un elemento in legno, mentre le soluzioni ad archi seguiranno le indicazioni del successivo punto 6.

4) BALCONI E BALCONCINI

I balconi sono sempre vietati nelle facciate lato strada degli edifici in centro storico. Sono ammessi, nelle dimensioni indicate, solo nei tipi edilizi "Palazzo storico" e Linea".

I balconi esistenti nelle facciate su strada, in caso di interventi di recupero o riqualificazione finanziati nel quadro di leggi e normative comunali o regionali, ovvero in progetti di MS, RS, RE, RU di Unità Edilizie collocate in zone di rispetto dei beni identitari (Zone A2) dovranno essere soggetti alle seguenti prescrizioni:

- ridotti di numero e di dimensione, con il preciso intento di semplificare la forma delle facciate dell'edilizia del centro storico, ricondotti alla dimensione di balconcini in corrispondenza di ciascuna portafinestra (larghezza della lastra cm. 140, sporgenza cm. 60)
- dotati di ringhiere in ferro verniciato, dal disegno semplice o comunque riferito agli esempi della tradizione locale, con l'eliminazione di parapetti in mattoni o muratura, balaustre, colonnine ecc..

5) COPERTURE

I tetti del centro storico costituiscono un elemento funzionale ma anche un insieme architettonico rivolto verso il panorama e lo spazio urbano; essi devono pertanto essere, in caso di rimaneggiamento o ricostruzione, coordinati da una uniformità di geometrie e material derivanti dalla tradizione costruttiva locale. I proprietari dei tetti sono pertanto tenuti ad osservare alcune norme generali:

- Corpi di Fabbrica disposti sul filo stradale devono avere il colmo unico e parallelo alla strada; il colmo può essere diviso in parti al fine di seguire l'andamento di corpi di fabbrica di differente altezza o le pendenze del terreno.
- corpi di fabbrica annessi, logge, portali devono avere la copertura a falda unica con pendenza verso l'interno del lotto.

5.1)

Le ricostruzioni di manti di copertura di tutti i corpi di fabbrica storico/tradizionale (categorie A, B, C, D, E) devono seguire le prescrizioni:

- rispettare la geometria indicata per ciascuna tipologia edilizia;
- avere struttura portante primaria (travi o capriate) e secondaria (arcarecci e travetti) in legno e con manto di tegole in laterizio secondo la tipologia dei coppi dritti e rovesci; sono vietate le costruzioni di solai di tetto in latero-cemento o simili tecnologie pesanti, nonché in lamiera, ondulati, manti prefabbricati e simili;
- sulla struttura secondaria sarà disposto un impalcato formato da tavolato in legno o da incannucciati o stuoie di canna, secondo la tradizione costruttiva locale;
- ogni falda di tetto o solaio di copertura deve essere coibentato a norma di legge; sono ammessi i tetti ventilati;
- eventuali canali di gronda e caditoie devono essere realizzate in rame o lamiera zincata, con sezioni circolari o semicircolari; i terminali possono essere realizzati entro tubi di ghisa. Sono vietate gronde e caditoie in plastica, acciaio o cemento. I discendenti saranno disposti considerando la composizione della facciata;
- la gronda del tetto deve concludersi secondo le modalità indicate nell'Abaco degli elementi;
- la pendenza della copertura di nuova realizzazione non deve eccedere il 35%, salvo ricostruzione di struttura preesistente di pendenza superiore documentata da preciso rilievo.
- è vietata la realizzazione di terrazze sulle coperture.

5.2)

In caso di ricostruzione di tetti in corpi di fabbrica di nuova/recente costruzione (categorie F, G), rispetto ai punti precedenti si precisa che:

- è ammesso l'utilizzo di strutture di solaio latero-cementizie, prive di aggetti, con gronde e colmo costanti, geometria essenziale e riferita alle tipologie dei tetti tradizionali;
- la raccolta delle acque di falda deve essere realizzata su canali di gronda posti sulla verticale della muratura perimetrale e contenuta nel suo spessore, quindi convogliata verso i discendenti;
- i manti di tetto sono vincolati all'uso di tegole in laterizio secondo la tipologia dei coppi dritti e rovesci.

Lucernai funzionali all'illuminazione e areazione dei sottotetti sono ammessi con dimensione proporzionata alle dimensioni della falda di tetto, in posizione complanare rispetto al piano della falda di tetto, preferibilmente nelle falde interne e non visibili dalla viabilità principale. In zone di rispetto dei beni identitari (Zone A2), non sono ammessi lucernari che dovessero essere visibili dal bene identitario.

Nel rifacimento di tetti e coperture realizzate in lastre di ondulato o di cemento-amianto è ammessa la revisione della geometria generale del tetto al fine di ripristinare l'originario assetto delle falde o di reinterpretare la generale geometria del tetto in conformità con gli andamenti delle falde tradizionali; il rifacimento di tali tetti deve essere in tutti i casi guidato dalle prescrizioni su indicate per gli edifici storico/tradizionali e può essere oggetto delle deroghe di cui al successivo Art.18.

6) STRUTTURE MURARIE - ARCHI

Le murature e le strutture portanti verticali devono essere in struttura continua, su fondazioni continue. Sono vietate le costruzioni con struttura a telaio (travi e pilastri).

In contesti di carattere storico/tradizionale è considerato intervento prioritario quello teso ad integrare/ricostruire o realizzare corpi di fabbrica con le modalità costruttive proprie della tradizione preindustriale.

In ogni modo la realizzazione di murature deve essere progettata e realizzata in coerenza con le soluzioni formali e le tecniche della tradizione, pur adottando materiali di produzione industriale (es. laterizi portanti).

La costruzione di archi deve rispettare rigorosamente lo schema costruttivo a tutto sesto (con andamento perfettamente semicircolare) e deve essere condotta con l'uso di pietra o mattoni pieni posati previa realizzazione di opportuno cassero, senza malta o con allettamento in malta di calce. Archi policentrici possono essere proposti in coerenza coi casi indicati dall'Abaco degli elementi, previo disegno dello schema policentrico e della sua approvazione da parte dell'Ufficio tecnico.

Sono vietati rivestimenti e placcaggi di murature in lastre o scapoli di pietra, piastrelle o simili.

7) INTONACI E TINTEGGIATURE

Le murature perimetrali devono presentare la faccia a vista intonacata con intonaco a base di calce e dipinta secondo i colori indicati. Possono essere lasciate a vista solo le murature in pietra esistenti o realizzate secondo tecnica tradizionale (ossia in spessore pieno).

Sono vietati rivestimenti e placcaggi in lastre o scapoli di pietra, piastrelle o simili, sia sulle pareti degli edifici sia sui prospetti dei muri di recinzione.

Gli intonaci devono essere stesi uniformemente sulle murature, evitando l'intonacatura parziale di pareti o lasciando a vista, arbitrariamente, parti di muratura, cantoni, blocchi, etc.; in caso di compresenza di corpi di fabbrica storico tradizionali e di corpi di fabbrica di nuova e recente costruzione sullo stesso prospetto è ammessa la differenziazione delle due parti dell'edificio, lasciando a vista la muratura storica.

Le malte cementizie da intonaco, che hanno un comportamento meccanico e termoigrometrico non compatibile con le murature storiche, sono vietate; l'utilizzo di malte da intonaco di o con cemento è dannosa e comporta infatti il precoce invecchiamento delle murature e l'accumulo di umidità dovuto alla mancata traspirazione naturale. In caso di interventi di manutenzione o ripristino su murature tradizionali o CF di carattere storico-tradizionale tali malte cementizie devono essere preventivamente demolite integralmente fino al vivo della muratura.

Su muri in pietra o il terra cruda (*ladiri*) devono invece essere sempre utilizzate le malte da intonaco a base di calce o in alternativa, per interventi sulle murature in terra cruda, quelle di argilla.

Tutte le murature, devono essere intonacate e rifinite, con la sola eccezione di quelle in paramento lapideo tradizionale; il non finito (paramento a vista di blocchetti di cemento, di materiali di produzione industriale, cemento a vista, reti ecc.) è vietato ed è considerato elemento lesivo del pubblico decoro e dell'immagine della comunità.

8) COLORI E FINITURE

Sono vietati trattamenti coloristici sgargianti e accesi, distanti da quelli ottenuti nella tradizione costruttiva, ossia da quelli ottenuti in origine dallo stemperamento in latte di calce di terre coloranti.

I colori ammessi sono di tono chiaro e uniforme, indicati per le facciate (**F**), per i rilievi architettonici e le cornici (**R**), per le zoccolature o basamenti di edifici (**Z**) nella **Tabella 16.8).1** di seguito allegata.

Sono vietate tutte le stesure di intonaci a spatola, alla veneziana e simili; sono vietati effetti bicolori o spugnati o graffiati.

La colorazione dell'edificio deve essere completa ed uniforme, secondo un unico tono, con la sola eccezione di cornici o elementi architettonici tradizionali che possono essere distinti dal colore del prospetto.

Le vernici su intonaco devono essere compatibili con gli intonaci di calce.

Sulle murature tradizionali (in pietra, mattone, terra cruda) dove è obbligatorio e conveniente l'intonaco a base di calce, non è ammesso l'uso di vernici non traspiranti o plastiche, quarzo-plastiche e similari, non durevoli e incompatibili con le murature storico/tradizionali.

I ferri devono essere smaltati in OPACO con colore nero o con i colori della Tabella Allegata, indicati con la sigla (**S**).

I legni (infissi, portali ecc.) devono essere impregnati con olii naturali, di facile manutenzione periodica; sono sconsigliate le laccature in esterno e le vernici coprenti o sintetiche trasparenti, destinate a cristallizzare in breve tempo ed a creare onerosi lavori di manutenzione da realizzare previa totale sverniciatura. I legni devono essere lasciati al colore del legno naturale oppure solo impregnati con toni di colore chiaro indicati nella Tabella Allegata, con la sigla (**LEGNO**).

I portali possono essere colorati con i colori indicati nella Tabella Allegata, con la sigla (**PORTALI**).

I colori scelti devono essere comunicati preventivamente; in caso contrario e di scelte difformi da quelle indicate nel presente articolo sarà richiesto il rifacimento dell'opera.

TABELLA 16.8).1
COLORI DI RIFERIMENTO AMMISSIBILI:

						
S 1	R, Z 2	R 3	S	S 5	S 6	S 7
						
Z 8	Z 9		LEGNO	LEGNO	PORTALI	PORTALI
						
	R, Z 16		R, Z 18	F, R 19	R 20	F 21
						
		R 24	R, Z 25	R 26	R 27	F 28
						
			R 32	F 33	F, R 34	F, R 35
						
				F 40	F 41	F 42
						
				F, R 47	F 48	

F = Fondo Facciata - R = Rilievi - Z = Zoccolature - S = Smalti FERRO

9) SCAVI

E' vietata la realizzazione di scavi e sbancamenti sia in aree libere sia in aree interessate da edifici. In particolare modo è vietato intraprendere scavi a distanze inferiori a tre metri da strutture murarie o CF storico/tradizionali. Dove ricorresse la motivata necessità il piano di scavo dovrà essere preventivamente progettato e diretto da tecnico abilitato e realizzato, previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico, per sottocantieri di ridotte dimensioni e con mezzi leggeri.

E' vietata la realizzazione di sottopiani, cantine, seminterrati o scantinati.

11) SCALE

Nelle nuove costruzioni, nelle opere di ristrutturazione o riqualificazione è vietata la costruzione di scale esterne ai corpi di fabbrica. Esse devono essere sempre costruite internamente all'edificio.

In caso di comprovata esistenza di scale esterne anteriori al 1950 si potrà procedere al loro restauro ed alla manutenzione.

In CF storico/tradizionali (categorie A, B, C, D, E) la costruzione o la ristrutturazione di scale deve fare riferimento ai modelli preesistenti ed alle tipologie tradizionali, pur con le necessarie reinterpretazioni e adeguamenti; sono quindi vietate le costruzioni di scale in cemento armato e con tecnologie che rendano l'intervento irreversibile.

La tipologia tradizionale, composta da due tavole in legno e gradini costituiti da semplice pedata in tavola, opportunamente adeguata alle pendenze ed alle qualità tecniche attuali, può costituire il corretto riferimento per collegare internamente unità unifamiliari disposte su due livelli.

12) AMBITI DI SGRONDO DELLE ACQUE METEORICHE: LO SCALAMURU E I CANALI

Lo *scalamuru* (detto anche *scova muru*) è un ambito lineare presente in varie parti dell'abitato e, in origine, definiva il confine tra i corpi di fabbrica edificati in aderenza mantenendo una distanza tra i fabbricati limitrofi (cm.40-80 circa) funzionale allo sgrondo delle acque meteoriche e provenienti dalle falde dei tetti.

Tramite lo *scalamuru* le acque possono attraversare l'intero isolato e defluire attraverso le strade ed altri compluvi.

La proprietà di tale ambito è spesso frazionata tra più confinanti, talvolta è in comune e l'accesso è sempre permesso per la manutenzione delle pareti e del fondo formato a guisa di canale e pavimentato.

L'evoluzione della proprietà e i successivi intasamenti edilizi hanno talvolta portato alla perdita di parte della funzionalità di tale elemento, che oggi può trovarsi incluso completamente in una proprietà, ostruito in parte oppure obliterato da costruzioni sorte su di esso.

Si dispone pertanto, a tutela delle proprietà edilizie private e pubbliche, che gli ambiti di sgrondo delle acque, generalmente del tipo a *scalamuru* oppure in forma di più ampio canale, debbano essere lasciati sempre liberi da costruzioni ed ostruzioni, nonché ispezionabili da tutti i prospettanti a scopo di manutenzione e controllo, generando tale necessità una servitù di carattere impiantistico.

Analogamente si dispone che eventuali costruzioni od ostruzioni sorte in passato su *scalamuru* o canali di scorrimento superficiale debbano essere rimosse o demolite dai proprietari, rimanendo il proprietario dei manufatti ostruenti responsabile per i danni che dovessero interessare le proprietà o gli immobili pubblici o privati a seguito di piogge o alluvioni.

L'ufficio Tecnico potrà ingiungere ai proprietari, la rimessa in funzione o la manutenzione degli *scalamuru* oppure dei canali, che devono essere considerati opere impiantistiche in condominio tra tutte le unità edilizie verso di essi prospettanti.

13) IMPIANTI

Tutti gli elementi impiantistici al servizio delle attività e della residenza devono rispondere ai criteri di compatibilità con l'ambiente e con le strutture edilizie storico/tradizionali, evitando in alcun modo di modificarne la forma e la dimensione, le finiture esterne, il decoro estetico generale.

Modifiche e migliorie impiantistiche e tecniche, sempre ammissibili in linea generale, devono essere progettate e realizzate nel rispetto dei paramenti murari originari nonché rispettare, con linee e cavidotti, gli apparati decorativi, le cornici e le modanature eventualmente presenti.

Sproporzionati inserimenti impiantistici "sotto traccia" in edifici in muratura devono essere confrontati con soluzioni alternative ospitate in appositi cavedi, con linee esterne e di carattere reversibile e accessibile.

In particolare modo:

- Canne fumarie e comignoli: devono riprendere le forme della tradizione costruttiva manuale, essere quindi realizzati in opera con materiali lapidei locali o mattoni pieni, anche a rivestimento di condotti prefabbricati; essi possono essere lasciati a vista o intonacati. Si vietano comignoli in acciaio o prefabbricati in cemento, singoli o ad elementi modulari sovrapposti; sono ammessi i comignoli prefabbricati in terracotta. Canne fumarie in acciaio o similari saranno condotte all'interno di cavedi o rivestite, quindi intonacate e tinteggiate in armonia con l'edificio.
- Impianti di condizionamento: le unità esterne non possono essere collocate sulla strada pubblica e sulle facciate visibili dalla strada pubblica, nè il loro stillicidio essere condotto attraverso canalette o corrugati verso la strada pubblica. In caso di impossibilità di collocazione verso la parte interna dell'edificio l'unità esterna dovrà essere collocata internamente a balconcini o balconi, schermata ed inclusa in adeguate griglie in legno o ferro e non interferire con la partitura architettonica dell'edificio. In zone di rispetto dei beni identitari (Zone A2), non sono ammessi impianti di condizionamento che dovessero essere visibili dal bene identitario.
- Impianti di ricezione radiotelevisiva: devono essere collocati internamente ai lotti e mai sulle facciate o sulle falde di tetto verso la strada; non devono interferire con la partitura architettonica dell'edificio. In caso di unità edilizie di carattere plurifamiliare si provvederà all'installazione di antenne centralizzate. Le parabole, scelte tra quelle di dimensione ridotta, dovranno essere in materiale trasparente o verniciate nel colore delle tegole dei tetti o delle murature ove sono collocate.
- Pannelli solari e fotovoltaici: sono ammessi con dimensione proporzionata alle esigenze del nucleo familiare. La loro realizzazione è ammessa solamente previa verifica del soddisfacimento di tutti gli altri parametri di efficienza energetica dell'edificio (da certificare a firma di tecnico abilitato). Il pannello dovrà essere inserito in aderenza con la geometria del piano della falda di tetto, preferibilmente nelle falde interne e non visibili dalla viabilità principale. In zone di rispetto dei beni identitari (Zone A2), non sono ammessi pannelli solari o fotovoltaici che dovessero essere visibili dal bene identitario; ove non fossero praticabili altre soluzioni sarà ammissibile l'uso di tegole fotovoltaiche. Il posizionamento di boiler sui tetti è sempre vietato: essi saranno collocati nei sottotetti o in ambienti interni o cortilizi.

- Serbatoi, cisterne: devono essere collocati internamente ai lotti e mai sulle facciate verso la strada; dovranno essere verniciati nel colore delle tegole dei tetti o delle murature ove sono collocate.

14) AMBITI PRIVATI NON EDIFICATI

Gli ambiti non edificati interni alle Unità Edilizie devono essere riqualificati e ricostituiti negli originali rapporti tra verde privato e spazi pavimentati. Si deve quindi favorire, su iniziativa dei singoli proprietari, la formazione all'interno delle corti di quegli spazi di vita e di relazione propri dell'abitare tradizionale.

A tal fine gli spazi delle corti e le aree cortilizie devono:

- essere liberati dalle superfettazioni di recente/nuova realizzazione;
- restituiti, quando le condizioni della proprietà e le dimensioni lo rendano possibile, in parte all'uso ortivo o verde per almeno il 35% della superficie, limitando quindi l'area pavimentata e ospitando le alberature tipiche della tradizione masullese (es. melograni, agrumi ecc.);
- pavimentate con il criterio del sistematico recupero degli acciottolati o lastricati esistenti e del loro disegno essenziale.
- Le nuove pavimentazioni e le riqualificazioni prevederanno pavimentazioni coerenti con la concezione tradizionale (ciottoli, lastre, basoli, pietra in spessore ecc.) e comunque posate sul terreno naturale con materiali e tecniche atte a mantenere la permeabilità del suolo (ad esempio su strato di ghiaia e sabbia, a secco). La posa con tale tecnica, solida e sicura, permette la corretta traspirazione del terreno e protegge le murature circostanti dalle risalite di umidità.
- La realizzazione di sottofondi e massetti in cemento e cemento armato con reti metalliche, inutilmente dispendiosi, devono essere evitati o limitati a circoscritte aree.

15) ELEMENTI DI ARREDO ESTERNO E RIVESTIMENTI

Le decorazioni delle facciate sono di norma da evitare e da limitare a quelle derivanti dalla tradizione storico costruttiva.

Ogni elemento di decorazione posto sulle facciate degli edifici e visibili dalla strada pubblica è in generale vietato, in particolare se non motivato da ragioni costruttive ed estraneo dalla tradizione costruttiva dell'area culturale di riferimento di Masullas.

Non sono quindi ammessi, a meno di motivati e circostanziati riferimenti a preesistenze o a tipologie costruttive tradizionali, cornici in pietra o in elementi prefabbricati.

Sono sempre vietati i rivestimenti in scapoli di pietra o piastrelle di superfici murarie di edifici, recinzioni ecc.

La decorazione di facciate mediante elementi prefabbricati, quali colonne o colonnine, capitelli, modanature, balaustre, nonché l'uso di cornici, graffiti o stencil, elementi totalmente estranei alla tradizione costruttiva locale, è sempre vietato in prospetti poste verso la pubblica via o visibili da ambiti pubblici. L'uso di tali elementi, con caratteri di estrema sobrietà e in conformità con la tradizione tecnica e costruttiva locale, è ammesso in contesti appropriati, con caratteri strettamente funzionali, ed è subordinata all'approvazione dell'Ufficio Tecnico.

16) INSEGNE E VETRINE

Le insegne dei negozi e delle attività devono rispettare il decoro e la semplicità che si addice ad un centro storico.

Le insegne devono essere collocate al di sopra delle porte o delle finestre o delle vetrine dei luoghi ove si esercita l'attività e la loro dimensione non deve eccedere in larghezza le loro dimensioni.

Le insegne saranno disposte in aderenza alla superficie della facciata; sono vietate le insegne a bandiera eccedenti i cm. 30 di sporgenza.

Le vetrine e i vani da esposizione aperti lungo la strada esistenti in CF di nuova o recente costruzione (categorie F, G) possono essere oggetto di manutenzione e rinnovo; è vietata l'apertura di nuovi vani ad uso vetrina o esposizione posti sul prospetto stradale.

17) ANNESSI E MANUFATTI ACCESSORI

Si indicano come *annessi* tutte le opere ed i manufatti accessori e facenti parte della costruzione dell'organismo edilizio funzionali all'abitazione o al lavoro storico; tra questi:

1. locali rustici o di deposito, stalle, porticati
2. tettoie spazi di lavoro e attrezzature relative, quali macine, abbeveratoi, *laccus* ecc.
3. muri di recinzione, portali, ingressi e relativi infissi, decorazioni, cardini
4. pietre angolari, panche in pietra ecc.
5. pavimentazioni, lastricati, acciottolati, soglie ecc.

Nel recupero di una UE tali elementi devono essere oggetto di attenta valutazione, tutelati e indicati in sede di progetto. In caso di ambienti dotati di una propria volumetria è possibile proporre un recupero ed una destinazione d'uso diversa tesa a rendere l'ambiente funzionale all'abitazione principale, mantenendone le caratteristiche originarie.

ARTICOLO 17 - Arredi urbani

Pavimentazioni e sistemazioni esterne.

In presenza di pavimentazioni storiche si dovrà procedere al ripristino e all'integrazione delle stesse e non alla totale sostituzione. Il progetto di nuove pavimentazioni sarà subordinato allo studio e al riferimento alle tipologie di pavimentazioni locali. Si dovrà prediligere la scelta di materiali locali là dove è possibile, o fare ricorso a tipi e materiali compatibili con il contesto.

Le tecniche di posa dovranno fare riferimento a quelle tradizionali prediligendo quella a secco (elementi lapidei su sabbia, etc.) che garantisce la permeabilità del suolo e prediligere la raccolta delle acque superficiali in maniera puntuale a distanza adeguata dai fabbricati.

E' da evitare la lastra da rivestimento in spessore sottile, fragile, funzionalmente non adatta ed espressivamente in contrasto con l'uso del massello lapideo proprio delle pavimentazioni storiche e anche delle migliori pavimentazioni contemporanee.

Nella progettazione delle pavimentazioni si dovrà prediligere una scelta di materiali e soluzioni formali improntate alla semplicità e alla essenzialità, giustificate da riferimenti storici e funzionali. Eventuali disegni complessi saranno motivati da analisi storiche.

Nella progettazione e nell'arredo degli spazi pubblici devono essere tutelate le forme e gli elementi costitutivi originari quali pendenze, terrapieni, gradonate, pozzi, fontane, panche,

etc. Sono quindi vietati sbancamenti ed interventi di modifica dell'assetto originario delle aree libere sia pubbliche sia private.

Sagrati, ambiti di relazione e suoli interni alle subzone A2 – Ambiti di rispetto dei beni identitari, devono essere tutelate nella loro forma originaria, evitando trasformazioni che non siano motivate dal ricondurre le aree alle forme precedenti interventi di modifica lesivi del loro stato monumentale.

Elementi di arredo.

Il progetto di nuovi arredi urbani sarà subordinato allo studio e al riferimento al contesto locale, con particolare riferimento ai caratteri di estrema essenzialità delle architetture dei centri storici regionali.

Nella scelta dei materiali si dovranno prediligere, là dove è possibile, quelli locali o nel caso non fossero più reperibili o estraibili, in subordine, fare ricorso a tipi e materiali che realizzino una forte integrazione con il contesto.

L'illuminazione degli spazi pubblici deve minimizzare l'inquinamento luminoso. A tal fine è importante corredare i progetti di uno studio illuminotecnico che contempli tutti i parametri che determinano la qualità della luce (intensità, colore, posizionamento, numero etc. delle fonti luminose).

Nella scelta del supporto della fonte luminosa si dovranno prediligere materiali e soluzioni formali improntati alla semplicità e alla essenzialità, giustificati da riferimenti storici e da precise rispondenze funzionali.

Le presenti disposizioni devono essere applicate con la massima attenzione in ambiti di subzone A2, fasce di rispetto dei beni identitari.

ARTICOLO 18 - Nuova Edificazione

Tutti gli interventi di nuova edificazione devono essere effettuati:

- secondo le indicazioni dell'Abaco dei Tipi Edilizi, dell'Abaco degli Elementi Costruttivi e delle indicazioni del PPCS;
- nel rispetto dell'indice di fabbricabilità assegnato, dimensionato con riferimento alla normativa vigente; nel rispetto della condizione tipologica originaria della singola Unità Edilizia, e dell'indice di copertura del lotto assegnato in relazione alla qualità urbanistica dell'Isolato di appartenenza;
- previa verifica dell'esistenza in ciascuna UE di residua cubatura inutilizzata, quindi previo rilievo e computo delle cubature già realizzate o esistenti.

Gli interventi di Nuova Edificazione, sono soggetti a particolare disciplina, con la finalità di costruire o ricostruire:

1. CF nelle UE oggi vuote o solo parzialmente edificate, ma in origine sedime di documentati edifici storico-tradizionali; intervento permesso al fine di reintegrare il tessuto edilizio storico con elementi tipologici coerenti con gli originari;
2. volumi coerenti con la tipologia originaria, in sostituzione di volumi già legittimamente acquisiti ma difformi o avulsi - per modalità costruttive e tipologiche - dai contesti originari; intervento permesso con la finalità di riqualificare l'UE e il tessuto edilizio al contorno;
3. ampliare o articolare i CF presenti in una UE, solo se le dimensioni e le condizioni urbanistiche lo permettono, al fine di riqualificare una UE di nuova-recente costruzione o di ampliare – nei limiti e con le modalità di tutela previste dalla presente NTA - UE storico-tradizionali;
4. ricostruzione di CF storico-tradizionali in passato demoliti o classificati quali ruderi; intervento permesso al fine di reintegrare il tessuto edilizio storico con elementi tipologici coerenti con gli originari e collocati nello stesso sito; la valutazione dello stato di fatiscenza deve seguire le disposizioni dell'articolo 13.7 delle presenti NTA;
5. costruzione di CF in lotti vuoti, non edificati in passato ma comunque inclusi nel perimetro del centro storico; intervento permesso al fine completare porzioni interne all'abitato o di reintegrare frange incomplete al limite del tessuto urbano storico.

La costruzione di volumi è soggetta alle seguenti norme:

6. I corpi di fabbrica devono avere un'altezza massima di due livelli abitativi ossia essere composti dal piano terreno e da un piano superiore;
7. L'altezza massima dei corpi di fabbrica di nuova costruzione non deve eccedere ml. 6.00 alla gronda. Maggiori altezze sono permesse al fine di completare corpi di fabbrica storico/tradizionali interni al lotto, in conformità con la loro originaria altezza.
8. La densità fondiaria e l'indice fondiario, con riferimento alle originarie condizioni storico-tradizionali di ciascun isolato, alle sue dimensioni tipologiche e di zona, con riferimento al Decreto n.2266/U del 20/12/1983, sono regolati dalla seguente tabella:

NUMERO ISOLATO	INDICE FABBRICABILITA' mc edificabili su mq della UE	INDICE COPERTURA % mq coperti su mq della UE	note
1	1.9	55%	
2	1.5	40%	
3	1.6	45%	
4	1.5	40%	
5	1.5	40%	
6	1.6	45%	
7	1.4	40%	
8	1.6	40%	
9	mantenimento stato di fatto		isolato della chiesa
10	1.4	40%	
11	1.5	45%	
12	1.4	40%	
13	1.6	50%	
14	1.6	40%	
15	1.5	40%	
16	1.7	50%	
17	mantenimento stato di fatto		isolato del convento
18	1.5	40%	
19	1.6	45%	

9. Al fine del computo delle cubature esistenti all'interno di una UE i corpi di fabbrica storico-tradizionali saranno computati considerando le murature portanti della costruzione di spessore pari a cm.35;
10. Al fine del computo delle cubature esistenti i corpi di fabbrica storico/tradizionali saranno computati attribuendo loro un'altezza massima di ml.6.00 alla gronda, purché si tratti di corpi di fabbrica disposti su un massimo di due livelli abitabili; se composti da più di due livelli essi saranno computati nella loro effettiva dimensione;
11. Nella progettazione di nuovi volumi le cubature di progetto saranno computate considerando le murature portanti della costruzione di spessore massimo pari a cm. 35; spessori maggiori, decisi per ricorrere a tecnologie tradizionali o per ottenere coibentazioni superiori, non concorrono a formare la nuova cubatura;
12. Edifici, porticati o logge, annessi rustici, tettoie o capanni, concorrono al conteggio della superficie coperta della UE.
13. Porticati o logge, annessi rustici, tettoie o capanni, devono comunque essere al piano terreno e non eccedere complessivamente il 35% della superficie coperta complessiva della UE.
14. Non costituiscono cubatura porticati, logge o tettoie di portali esistenti di carattere storico-tradizionale (categorie A e B). Se realizzati con nuova edificazione e in conformità con le norme del PPCS, porticati, logge o tettoie di portali costituiscono cubatura solo per le dimensioni eccedenti la profondità di ml.3.00 comprensivi dello spessore dei pilastri; ciò a condizione che siano aperti almeno su di un lato lungo e prospettanti verso la corte interna dell'UE.

18.1 Deroghe

Su istanza del proprietario, in occasione di interventi estesi all'intera UE, coerenti con le indicazioni del PPCS, previa relazione del responsabile dell'Ufficio Tecnico e

la verifica di coerenza agli obiettivi del PPCS, la Commissione Edilizia può accogliere le seguenti deroghe:

1. In UE distinte da tipologia "Casa in linea" (LI) sono attribuiti un indice di copertura incrementato del 20% e un indice massimo di fabbricabilità incrementato del 20%
2. In UE distinte da tipologia "Palazzo" (PS) è attribuito un indice massimo di fabbricabilità incrementato del 20%.
3. UE a prevalente carattere storico-tradizionale collocate in ambito di riqualificazione che si trovino contemporaneamente nelle due condizioni seguenti:
 - o confinanti con tre differenti UE i cui CF di nuova-recente costruzione di carattere avulso dal contesto (categoria G) siano realizzati in aderenza (ossia ciechi e a filo del confine del lotto);
 - o confinanti con almeno due UE i cui CF di nuova-recente costruzione realizzati in aderenza al confine siano di altezza superiore a ml. 4.50 alla gronda e al contempo superiori all'altezza massima alla gronda dei corpi di fabbrica storico/tradizionali presenti nella propria UE.

sono considerate UE superstiti svantaggiate, ossia inglobate all'interno di un edificio di nuova-recente costruzione in grado di comprometterne gravemente i caratteri tipologici e la qualità abitativa.

4. In UE superstiti svantaggiate, nell'ambito di un progetto di complessiva riqualificazione o recupero dell'UE (ossia nelle condizioni previste dai punti 4 o 5 dell'Articolo 12) è ammessa la nuova edificazione di volumi:
 - o tipologicamente compatibili con l'assetto originario dell'UE o realizzati in aderenza con le fabbriche dei confinanti;
 - o all'interno dei seguenti valori in deroga rispetto agli indici assegnati a ciascun isolato: indice di fabbricabilità maggiorato del 40%; indice di copertura maggiorato del 20%.
5. Nel progetto di riqualificazione complessiva di una UE (ossia nelle condizioni previste dai punti 4 o 5 dell'Articolo 12), le coperture di CF storico-tradizionali oggi realizzate in lastre di cemento, ondulate di cemento amianto, solai latero-cementizi, oggetto in passato di modifiche della geometria delle falde, potranno, senza che questo incida sulla cubatura disponibile all'atto del progetto, essere ricostruite con le seguenti caratteristiche:
 - o adozione delle forme e delle geometrie, dei materiali e delle tecniche indicate nell'Abaco dei materiali e dal precedente Articolo 16 comma 5;
 - o modifica dell'altezza media o alla gronda del locale al piano primo (oppure al piano terreno se il CF è composto da un solo piano), con l'adeguamento al minimo richiesto per l'abitabilità.

Analogamente le murature perimetrali di CF di nuova-recente costruzione possono essere foderate o rivestite esternamente, fino ad uno spessore complessivo di cm.45, con esclusione dei prospetti disposti su filo stradale o sul confine delle proprietà, i quali dovranno essere foderati e coibentati internamente.

La deroga è condizionata al corretto smaltimento dei materiali di demolizione, da documentare ai sensi delle vigenti normative.

ARTICOLO 19 - NORME FINALI

La verifica delle caratteristiche delle UE e dei CF, a seguito dei rilievi e delle misurazioni svolte in occasioni di progetti (secondo le indicazioni del precedente Articolo 14) possono portare a correzioni e precisazioni sulle forme planimetriche e volumetriche dei manufatti e dei terreni; le variazioni saranno acquisite, previa verifica e verbalizzazione, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

A seguito di motivate istanze il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, ove le indicazioni espresse dal presente PPCS risultassero non conformi alle indicazioni ed agli obiettivi del Piano, può disporre a seguito di precisi riscontri e rilievi, di apportare correzioni non sostanziali alle previsioni di Piano finalizzate alla più efficace realizzazione delle finalità di tutela, recupero e riqualificazione.

Gli aspetti normativi non considerati dal presente PPCS sono regolati dalle vigenti leggi e disposizioni nazionali, regionali e comunali.

ALLEGATO N. 1 - ABACO DEI TIPI EDILIZI

ALLEGATO N. 2 - ABACO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI