

COMUNE DI MOGORO

PROVINCIA DI ORISTANO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

ART. 1 - FINALITA'

Il nuovo Piano Particolareggiato del Comune di Mogoro ha come obiettivi generali:

- la riqualificazione dei tessuti edilizi abitativi
- la valorizzazione e conservazione dei caratteri originari e tradizionali dell'identità architettonica e urbanistica di *Mogoro*
- il potenziamento delle infrastrutture pubbliche per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
- il miglioramento della qualità della vita per i residenti e per gli utenti esterni;
- la metodologia per il recupero fondata su norme che evitino soprattutto gli interventi scorretti.

Tali obiettivi sono perseguiti attraverso:

- **l'analisi dei tessuti edilizi e dell'insediamento storico;**
- **l'individuazione degli edifici storici da conservare e riutilizzare;**
- **l'individuazione di un sistema di "regole" e di tipologie di intervento ammissibili.**

Il centro storico di Mogoro si sviluppa su una superficie di Ha 10.50.00, nella quale sono stati individuati n°18 isolati e 433 unità edilizie.

ART. 2. UNITA' DI INTERVENTO E CLASSI DI TRASFORMABILITA'.

Il P.P. si articola per Unità di Intervento, che definiscono l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi. Tale ambito è stato scelto come il più piccolo insieme di unità immobiliari sul quale sia possibile effettuare l'intervento edilizio, rispettando le norme igieniche, sanitarie ed edilizie vigenti, raggiungendo ragionevoli standard di distribuzione interna e proponendo accettabili qualità di "decoro urbano".

Ove possibile è stata scelta come Unità di Intervento la singola unità edilizia.

Per ciascuna Unità di Intervento il Piano Particolareggiato, in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica già esistenti, definisce le CLASSI DI TRASFORMABILITA', ovvero il grado di conservazione o di modificabilità, in rapporto alla compatibilità di ciascuna, con i caratteri

originari dell'insediamento o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come **tipo logicamente coerenti**.

Sempre all'interno di ogni U.I. il Piano prevede altresì l'eventuale possibilità di inserimento di nuovi corpi di fabbrica, e fornisce le relative prescrizioni (allineamenti, fili fissi, spessori, n. dei piani, distanza dai confini e destinazioni d'uso).

Sempre per ogni U. I., sono state compilate le apposite Tabelle Parametriche nelle quali sono indicate:

- * le superfici fondiari e quelle coperte;
- * i volumi esistenti e gli eventuali incrementi di volume realizzabili;
- * le densità fondiari esistenti e quelle massime consentite;
- * i rapporti di copertura esistenti e quelli consentiti
- * la valutazione e prescrizione di ogni unità edilizia.

ART. 3. LE CLASSI DI TRASFORMABILITA'

Le **Unità di Intervento** sono state classificate e distinte nel seguente modo:

Classe 1, sono i corpi di fabbrica originari a conservazione integrale.

(BASSA TRASFORMABILITA')

Si tratta di quelli per i quali è stata riscontrata la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica; per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il risanamento conservativo (manutenzione e restauro), e con particolari cautele la ristrutturazione interna. Il simbolo adottato per individuarne la classe nelle planimetrie di progetto e nelle schede parametriche è il cerchio pieno di colore nero. ●

Per quanto riguarda i fabbricati classificati (a bassa trasformabilità), nei quali in occasione dell'intervento edilizio, si dovesse riscontrare che le strutture portanti siano gravemente compromesse o irrecuperabili, e a seguito di una perizia tecnica rilasciata da (Architetto o Ingegnere), nella quale si dimostri l'impossibilità di consolidare o recuperare l'edificio, questo, potrà essere demolito totalmente o parzialmente, per essere ricostruito rispettando: la tipologia, la volumetria e la superficie coperte, esattamente come' era il fabbricato originario, prima della demolizione.

Classe 2, sono i corpi di fabbrica originari.

(MEDIA TRASFORMABILITA')

Si tratta di edifici tradizionali, in condizioni di degrado o comunque alterati, anche da nuovi fabbricati contigui, la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale.

Per essi è prevista la possibilità di intervenire mediante la sopraelevazione o la giustapposizione di nuovi e contenuti ampliamenti: quindi al corpo di fabbrica esistente (per lo più piano terra e primo) si applicheranno il regime di risanamento conservativo e la ristrutturazione interna, mentre la sopraelevazione o l'eventuale ampliamento è indicato nelle tavole parametriche e nelle tavole dei prospetti individuate con retino di colore azzurro, in riferimento alla Categoria d'Intervento della Ristrutturazione edilizia con ampliamento. Il simbolo adottato per individuarne la classe nelle planimetrie di progetto e nelle schede parametriche è il cerchio vuoto. ○

Classe 3, sono i corpi di fabbrica sostituiti, tipo logicamente compatibili.

(ALTA TRASFORMABILITA')

Si tratta di edifici totalmente o in gran parte ricostruiti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente urbano. Per essi sono previste le seguenti possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna, il rifacimento, e la ristrutturazione edilizia globale con ampliamento, oppure la ristrutturazione urbanistica, se prevista dalle planimetrie di progetto, e comunque riportate nelle tabelle parametriche. Il simbolo adottato per individuarne la classe nelle planimetrie di progetto e nelle schede parametriche è il triangolo vuoto. △

Classe 4, sono i corpi di fabbrica sostituiti, tipo logicamente incompatibili.

(INCOMPATIBILE)

Sono edifici totalmente ricostruiti e del tutto in contrasto con l'ambiente urbano tradizionale, per distacchi, ombre portate, tipologie e ingombri. Per essi è prevista la semplice manutenzione; in alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie (ristrutturazione urbanistica con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni previste nelle tavole di progetto, comunque riportate nelle schede parametriche. La volumetria esistente è *riutilizzabile per intero, solo se dà luogo a soluzioni distributive e compatibili con l'intero sistema delle prescrizioni e delle norme del presente Piano*. Il simbolo adottato per individuarne la classe nelle planimetrie di progetto e nelle schede parametriche è il triangolo pieno. ▲

Classe 5, nuovi corpi di fabbrica o nuove costruzioni.

(AREE FABBRICABILI)

Conseguenti ad un'integrazione di nuovi edifici su Unità di Intervento edificate, o a seguito di demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione su lotti vuoti. Per essi, le regole costruttive sono stabilite da: vincoli di allineamento, dagli spessori dei corpi di fabbrica, dai caratteri costruttivi e tipologici, dai parametri riportati nelle apposite tabelle e dalla normativa di attuazione. Il simbolo adottato per individuarne la classe nelle planimetrie di progetto e nelle schede parametriche è il rettangolo pieno. ■

ART. 4. CATEGORIE DI INTERVENTO - DEFINIZIONI

Il Piano Particolareggiato del Comune di Mogoro, definisce le CATEGORIE DI INTERVENTO corrispondenti, con maggiori specificazioni, alle categorie previste dall'art. 31 della L.457/78 per quanto riguarda il recupero dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione, sia sotto forma di ampliamento, sia previa demolizione, con o senza aumento di volume.

In proposito, si rende necessaria una più articolata definizione delle categorie stesse:

Categoria A - RECUPERO:

MANUTENZIONE ORDINARIA

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalle leggi **1/6/1939 n. 1089** e **29/6/1939 n. 1497** e successive modifiche e integrazioni, nonché i disposti dell'art. **31 della Legge 5/8/78 n. 457**

costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli 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.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria, purché condotti nel rispetto degli elementi tecnico morfologici esistenti:

opere interne

- 1) pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
- 2) tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni;
- 3) riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti;
- 4) riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario termico e di ventilazione) purché non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare in modo irreversibile elementi o parti dell'organismo edilizio.

Opere esterne

- 5) pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi senza mutamento dei colori e dei caratteri chimico-fisici degli strati di finitura esistenti, ripresa parziale dei rivestimenti e degli intonaci esistenti senza mutazione dei caratteri tecnologici e fisico-chimici di quelli esistenti.
- 6) pulitura, tinteggiatura, riparazione o sostituzione degli infissi e dei serramenti senza modificazione dei materiali e del disegno degli stessi
- 7) riparazione e sostituzione dei soli manti di copertura dei tetti senza modificazione dei materiali esistenti e delle soluzioni tecnologiche esistenti
- 8) riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali nonché dei comignoli esistenti senza modificarne posizione, caratteri tecnologici e formali
- 9) tinteggiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali, della posizione, della forma e delle dimensioni
- 10) riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modifiche dei materiali, delle forme e del disegno e delle modalità di posa.

Categoria B. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Costituiscono intervento di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o allo stato di collasso, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici esistenti, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- 1) apertura, chiusura o modifica di vani sulle murature portanti interne alle singole unità immobiliari e/o appartenenti agli spazi comuni a più unità entro l'organismo edilizio di intervento.
- 2) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempre che le opere richieste risultino compatibili con la conservazione dei caratteri fondamentali dell'organismo edilizio così come individuati in base alle presenti norme
- 3) rifacimento totale degli intonaci esterni, attuato nel rispetto dei caratteri chimico-fisici degli intonaci esistenti nonché del loro colore, sempre che non siano presenti motivi decorativi. In questo caso l'opera è soggetta a restauro e risanamento conservativo.
- 4) rifacimento di recinzioni, pavimentazioni esterne e manti di copertura, anche con modifica dei materiali esistenti ma nel rispetto delle loro caratteristiche tecnologiche e morfologiche. Per quanto concerne le coperture il rifacimento deve essere limitato al manto esterno di protezione ed alla sostituzione degli elementi della struttura portante del tetto (orditura minuta o tavolato, scempiato, orditura secondaria e principale) con elementi tecnologici e morfologici compatibili e senza mutamento del numero, della posizione, e dello schema statico esistente onde non modificare il comportamento strutturale dell'organismo edilizio.
- 5) rifacimento, ampliamento o integrazione di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici purché nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio.

Categoria C. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio nella sua consistenza materica e nella sua stratificazione storica e formale, mediante un insieme articolato di opere che, nel rispetto del sistema strutturale, e del sistema distributivo e del sistema tecnologico e morfologico dell'organismo edilizio stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo stesso.

Un corretto intervento di restauro dovrà prevedere il mantenimento dei caratteri costruttivi originari.

Fatti salvi i limiti e i vincoli derivanti dalle leggi operanti in materia di protezione del patrimonio storico-artistico, monumentale e ambientale, quali le Leggi n. 1089 e 1497 del 1939 e successive

modifiche e integrazioni, o da altri atti amministrativi e legislativi, il restauro può riguardare qualsiasi edificio appartenente al campo di applicazione delle presenti norme e la sua applicazione può inoltre essere imposta dall'Amministrazione Comunale, anche su indicazione di altre autorità competenti in materia.

Categoria D. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono 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.

Tali interventi debbono comunque rispettare i limiti sanciti dalle presenti norme e non possono interessare edifici e manufatti a qualunque titolo vincolati in forza delle leggi nazionali vigenti in materia di protezione e tutela del patrimonio storico-artistico, monumentale o ambientale.

La Ristrutturazione edilizia può essere:

D.1. Ristrutturazione interna

che consiste nelle seguenti tipologie di interventi:

- 1.1. sostituzione delle strutture orizzontali secondo le tecniche ed i materiali utilizzati originariamente,
- 1.2. unione di locali interni appartenenti ad una stessa unità immobiliare o a più unità immobiliari, anche attraverso aperture in breccia praticate nei setti murari interni
- 1.3. rifacimento delle strutture di collegamento verticale e inserimento di nuove strutture di collegamento, nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto
- 1.4. inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale rilevato nello stato di fatto e della volumetria esistente
- 1.5. modifica dell'organizzazione dei locali interni all'organismo edilizio nel rispetto degli elementi fondamentali dell'assetto distributivo esistente.

D.2. Ristrutturazione globale

che comprende tutte le tipologie di intervento della Ristrutturazione interna e le integra con le seguenti:

- 2.1. modifica dei fronti esterni nel rispetto degli elementi costruttivi e morfologici esistenti (tipi di aperture, rapporti proporzionali, rapporti con la massa muraria...) di valore storico-tradizionale

2.2. rifacimento delle strutture di copertura senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva e del tipo di materiali di copertura

2.3. rifacimento parziale delle strutture verticali nel rispetto del sedime, della volumetria esistente, del rapporto tra l'organismo edilizio e gli spazi esterni e con gli altri organismi contermini e coerentemente con l'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto

D.3. Ristrutturazione edilizia con ampliamento in altezza.

E' la categoria di intervento prevista per tutti quei casi nei quali si tratta di modificare i corpi di fabbrica esistenti, per i quali è previsto il recupero in regime di ALTA TRASFORMABILITA' e "INCOMPATIBILI" e, precisamente:

1. sopraelevazione di corpo di corpi di fabbrica esistente a solo piano terra, con inserimento di un ulteriore piano di nuova costruzione (senza modifica di sedime);
2. ampliamento in adiacenza, di fabbricati comunque esistenti su un lotto già edificato (con conseguente ampliamento del sedime).

Tale categoria d'intervento può applicarsi:

- ad Unità classificate (***Classe 2***), si intende che il fabbricato esistente sarà soggetto a semplice **ristrutturazione interna o risanamento conservativo**;
- ad Unità classificate (***Classe 3***), intende che al fabbricato esistente potrà essere applicata anche la **ristrutturazione globale** o la **demolizione e ricostruzione**.

Queste classi sono comunque soggette a tutte le regole edilizie previste nella presente Normativa e alla conforme valutazione della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico.

Categoria E. NUOVA COSTRUZIONE - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA:

Costituiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Tale categoria si articola nelle seguenti casistiche:

E.1. Ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione.

Si applica a quei casi nei quali la presenza di intasamenti (dovuti a trasformazioni e superfetazioni del tipo edilizio - base) o comunque di corpi di fabbrica estranei ai caratteri del tessuto storico hanno condizionato in modo fortemente negativo il corpo di fabbrica, generando condizioni di antigienicità con caratteri costruttivi impropri.

In questi casi può risultare opportuna la demolizione e ricostruzione di porzioni di fabbricati con o senza variazione delle volumetrie impegnate. Tale categoria d'intervento é subordinata:

- al fatto che i corrispondenti corpi di fabbrica siano classificati nelle CLASSI 3) e 4) che lo prevedono esplicitamente;
- all'applicazione puntuale di tutte le regole edilizie previste nella presente Normativa e specialmente nell'Abaco allegato;
- alla conforme valutazione della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico.

E.2. Ristrutturazione urbanistica con nuova costruzione.

E' la categoria di intervento prevista per tutti quei casi nei quali si tratta di procedere ad un vero e proprio inserimento di nuovi fabbricati derivanti da nuove costruzioni. Tale categoria si applica sia ai casi di unità nelle quali i nuovi fabbricati si aggiungono a corpi di fabbrica da recuperarsi, sia in lotti vuoti, anche se divenuti tali a seguito di demolizione. Tale categoria di intervento non si applica qualora la demolizione sia intervenuta su fabbricati e Unità per le quali è prevista la conservazione (classi 1) e 2.)

Tale categoria d'intervento é subordinata:

- all'applicazione puntuale di tutte le regole edilizie previste nella presente Normativa e specialmente, nell'Abaco allegato;
- alla conforme valutazione della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico.

ART.5. EFFICACIA DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO.

Le prescrizioni di piano acquistano efficacia all'atto della richiesta di autorizzazione o concessione per l'intervento edilizio da parte degli aventi titolo, fatte salve le ordinarie prerogative dell'amministrazione comunale per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ART.6. LE TAVOLE DELLE PRESCRIZIONI EDILIZIE LE SCHEDE E LE TABELLE PARAMETRICHE.

ARTICOLAZIONE E MODALITA' D'USO.

Per ciascuna Unità di Intervento, il Piano indica in apposite schede parametriche e nelle tavole di progetto, le corrispondenti Classi di Trasformabilità per ciascun Corpo di Fabbrica, definendo con apposita simbologia quelli vincolati, quelli nuovi o destinati ad ampliamenti, sopraelevazioni o demolizioni.

Vengono inoltre precisate le seguenti disposizioni normative:

- 1) Sono sempre consentite le **CATEGORIE A) e B)**;
- 2) Sono individuate altresì una serie di Unità d'Intervento, con caratteri tipologici e architettonici contrastanti con il contesto tradizionale, per il quale gli interventi inclusi nella CATEGORIA B) (manutenzione straordinaria, di norma sempre ammessa) sono consentiti solo a condizione che i prospetti vengano modificati secondo quanto prescritto nelle tavole di cui sopra;
- 3) Sono individuati una serie di edifici (contraddistinti da apposita simbologia di "CONSERVAZIONE INTEGRALE") di rilevante valore architettonico tradizionale, per la quale è ammessa la sola **CATEGORIA C.)**
- 4) Laddove è consentita l'applicazione della **CATEGORIA E)**, è da intendersi che ogni intervento che non rientri nelle categorie di manutenzione ordinaria e straordinaria deve rispettare gli allineamenti, gli ingombri, le altezze, le destinazioni pubbliche e private previste dal Piano.
- 5) E' individuata una classe di elementi costruttivi, quali prospetti, portali e simili (contraddistinti da apposita simbologia) caratterizzanti la qualità storico-tradizionale del centro, per la quale è prescritta la CONSERVAZIONE INTEGRALE, che può aggiungersi o comunque essere individuata indipendentemente da quella eventualmente prescritta per l'intero corpo di fabbrica.
- 6) In generale, nei casi in cui la situazione esistente risulti in contrasto con le normative sanitarie ed edilizie vigenti, ogni intervento diverso dalle CATEGORIA A) e B) è subordinato all'attuazione delle nuove prescrizioni, mentre non sono consentite le realizzazioni parziali (ad esempio: non è consentito la realizzazione di nuove volumetrie e/o ampliamenti, senza le corrispondenti demolizioni eventualmente prescritte.)

Le Tavole definiscono altresì le condizioni inderogabili cui deve sottostare ogni intervento in termini di:

- a) massima densità fondiaria;
- b) distacchi dai confini e tra pareti finestrate;
- c) numero piani e/o altezze;
- d) profondità dei corpi di fabbrica nuovi o aggiuntivi;
- e) allineamenti;

f) tipologia delle recinzioni su affacci pubblici, mediante le prescrizioni contenute nelle presente normativa.

In particolare, nelle TABELLE PARAMETRICHE è definita la densità fondiaria per ogni singola U.I., che non dovrà comunque essere superata.

Alle Tabelle Parametriche si rinvia per le eventuali indicazioni di dettaglio riguardanti ciascuna Unità d'Intervento.

ART. 7. CRITERI ORIENTATIVI.

Il P.P. definisce, per quanto riguarda l'ambito dell'edilizia pubblica e privata, i criteri cui deve rispondere la progettazione e l'esecuzione degli interventi:

- a) mediante il disegno dei prospetti sugli affacci pubblici;**
- b) mediante la Normativa sui particolari costruttivi e le prescrizioni sui materiali e sul colore;**
- c) mediante gli ingombri, le altezze ed il disegno dei corpi di fabbrica definiti nelle tavole dei Profili Regolatori.**

Questi criteri ed i corrispondenti elaborati di piano summenzionati, costituiscono campi di selezione delle scelte progettuali per i singoli interventi e sono finalizzati a conseguire l'obiettivo di una metodologia di intervento omogenea (attualizzata e non mimetica), che si proponga il rispetto e la riqualificazione dei caratteri tradizionali del centro.

Perciò, laddove il disegno del prospetto non sia esplicitamente vincolato nelle tavole di piano, tale disegno deve essere inteso come indicativo dei caratteri generali di intervento, e vincolante solo per i seguenti aspetti:

- tipi di coperture;
- tipi e dimensioni degli aggetti;
- tipi di bucaure e rapporto pieni-vuoti sulla facciata;
- continuità e completezza di sviluppo delle facciate.

ART.8.

CONTENUTI E REDAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI PER L'OTTENIMENTO DELL'AUTORIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DEL CENTRO STORICO

La presentazione della domanda di concessione (o di autorizzazione) dovrà essere corredato dai seguenti elaborati:

- a) **planimetria catastale aggiornata, comprendente i lotti confinanti e quelli antistanti sui fronti stradali, per un adeguato intorno;**
- b) **relazione storico-tecnica, contenente le informazioni disponibili sulla formazione e trasformazione dell'Organismo edilizio, desunte dai confronti catastali, da foto d'epoca e attuali, dall'analisi delle strutture edilizie e da quant'altro contribuisca ad evidenziare l'origine, la storia e la consistenza edilizia degli elementi architettonici tradizionali riscontrati;**
- c) **rilievo sommario dello stato di fatto al contorno, con rappresentazione dei corpi di fabbrica contigui al lotto interessato in scala non inferiore ad 1:200, in planimetria ed alzato, e relativa documentazione fotografica;**
- d) **rilievo architettonico in scala non inferiore ad 1:100 dell'intero lotto interessato, completo di piante prospetti e sezioni, recante l'indicazione dei fabbricati (o delle porzioni di fabbricati o elementi costruttivi) che risultino costruiti secondo forme e materiali originari/storico-tradizionali dei relativi elementi costruttivi (portali, cornici, coperture, balconi, murature in pietra o mattoni, crudi o cotti, etc.), e della corrispondente documentazione fotografica;**

ART.9. CLAUSOLA CAUTELATIVA.

L'Amministrazione Comunale non è tenuta a rilasciare autorizzazioni o concessioni che prevedano demolizioni totali o parziali di fabbricati storico tradizionali integri, ancorché non indicati esplicitamente nelle tavole allegate (per omessa rilevazione), qualora la loro presenza risultasse dalla documentazione fotografica e grafica allegata alla domanda di autorizzazione o concessione, o fosse comunque comprovata e nota attraverso fonti dirette o indirette. In merito, la decisione sarà assunta dagli organi tecnici dell'Amministrazione (Ufficio Tecnico e Commissione Edilizia) in analogia con i criteri generali del Piano.

ART.10. PRESCRIZIONI SPECIALI.

Ristrutturazioni, ampliamenti e nuove costruzioni, ove non diversamente ed esplicitamente stabilito dalla normativa definita per le singole unità d'intervento, nelle apposite tavole dovranno rispettare le tipologie dell'abaco ed inoltre le seguenti prescrizioni:

- per i nuovi corpi di fabbrica, almeno un lato dovrà essere in aderenza ai confini (o, ove ciò non risultasse praticabile, ad altri corpi di fabbrica) in modo tale da consentire il massimo accorpamento degli spazi liberi del lotto;
- la distanza tra pareti finestrate sarà di norma non inferiore a **10 m**; solo eccezionalmente e qualora ciò comporti soluzioni più idonee, e migliore accorpamento di volumi e spazi liberi, la commissione edilizia può ridurre a suo giudizio tale valore sino ai limiti previsti dal **Codice Civile**;
- le corti e cortili interni alle Unità di Intervento dovranno rimanere unitari e indivisi.

Potranno essere mantenute o edificate recinzioni a divisione delle unità di intervento solo dove ciò sia stato esplicitamente indicato in normativa o nelle tavole di piano.

Altezze alla linea di gronda:

In caso di nuova costruzione o di sopraelevazione i nuovi corpi di fabbrica non potranno essere superiori a **7,00 m di altezza**, computata al piano di campagna.

Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti o ad edifici preesistenti in aderenza o contigui. In ogni caso, l'altezza interna a ciascun piano in caso di nuova costruzione non potrà essere inferiore a 2.70 m né maggiore di 3.80 m.

Coperture.

A tetto, secondo regole e profili dell'Appendice delle "Prescrizioni", o in coerenza con preesistenze contigue.

La copertura a terrazzo è ammessa per i corpi secondari (rimesse e fabbricati di servizio) a solo piano terra, ed eccezionalmente per fabbricati residenziali, pure al piano terra, purché non eccedano il 25% della superficie coperta.

Frazionamenti.

E' fatto divieto, in generale, di frazionare le Unità di Intervento, con l'esclusione dei casi in cui le volumetrie eccedano il valore di **600 mc**: in tal caso, le Unità minime risultanti non potranno essere ciascuna inferiore a **250 mc**. L'eventuale corte comune non dovrà essere fisicamente divisa da una

recinzione. Inoltre, i caratteri tipologici delle unità derivanti dalla divisione dovranno essere compatibili con le prescrizioni della presente normativa.

Nei casi indicati nelle tavole delle PRESCRIZIONI EDILIZIE-PROFILI REGOLATORI, riconoscibili con opportuna simbologia, è fatto assoluto divieto di effettuare trasformazioni distruttive dello stato di fatto.

Ogni concessione e/o autorizzazione è subordinata al restauro/ripristino degli elementi costruttivi classificati.

Recinzioni:

Dovranno avere un'altezza non inferiore a 2.00 m (e comunque in continuità con le recinzioni preesistenti) ed essere in muratura intonacata oppure in pietra a vista locale; in ogni caso i proprietari di lotti contigui dovranno preventivamente **uniformare la tipologia di recinzione da adottarsi.**

Rivestimenti:

Tutti gli interventi edilizi dovranno utilizzare l'intonaco o la pietra locale a vista, con esclusione di rivestimenti di altra natura.

Coperture a tetto:

Dovrà essere a falda unica, a due falde o a padiglione, con pendenza contenuta tra il 20° e il 30°. E' fatto divieto di realizzare aggetti o sporti di copertura superiori ai 40 cm.

Coperture piane:

Da eseguirsi con manti non riflettenti, preferibilmente rivestite con pavimentazioni in laterizio.

Infissi:

Dovranno essere in legno, compresi portelloni e/o persiane.

Si vieta l'utilizzo di altri materiali come l'alluminio e P.V.C.

Balconi:

E' consentita la realizzazione di balconi con ringhiera in ferro, purché il loro aggetto non superi i **60 cm**, ed il loro sviluppo laterale non superi di oltre **40 cm** per parte all'infisso corrispondente. Tutto ciò purché sia in conformità con il Nuovo Codice della Strada.

Allineamenti:

Salvo quanto stabilito diversamente ed esplicitamente nelle tavole di progetto, è obbligatorio in caso di ristrutturazione urbanistica, l'allineamento del corpo di fabbrica sul filo-strada; solo dopo aver completato tale allineamento, i volumi residui potranno essere disposti in aderenza sugli altri confini.

Colori dei prospetti:

Saranno utilizzati i colori indicati in apposita tabella. Il colore da utilizzare sarà a scelta tra quelli indicati dalla tabella a condizione che sia di diversa tonalità da quelli dei fabbricati a confine.

ART. 11. DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito del Piano Particolareggiato, oltre alla residenza, sono in generale ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- . studi professionali, servizi di ristoro e ricettivi di piccola dimensione, servizi sanitari, servizi pubblici;
- . attività commerciali: di deposito, se richiedono superfici nette di pavimento inferiori a 80 mq; di vendita, se richiedono superfici nette di pavimento inferiori a 100 mq;
- . laboratori non inquinanti, ma connessi con attività dirette di vendita (beni rari e di artigianato locale e caratteristico quale tessitura, pelletteria, ceramica, oreficeria...) purché richiedano superfici nette di pavimento inferiori a 100 mq;
- . attività di rimessa e deposito di mezzi e derrate agricole, purché compatibili con le disposizioni comunali vigenti.

Tutto ciò purché non sia in contrasto con il Piano Comunale del Commercio e disposizioni consimili, e purché non comporti violazione delle norme edilizie del presente Piano, quali: modifica degli affacci previsti dai Profili Regolatori, demolizioni anche parziali di Corpi di Fabbrica vincolati, tipologie e modalità costruttive difformi dalle prescrizioni di Piano.

ART. 12. DISPOSIZIONI VARIE.

A) I soggetti proprietari o utenti aventi titolo, costituiscono destinatari prioritari e privilegiati dei finanziamenti pubblici per il recupero edilizio a qualunque titolo erogati a favore del Comune di Mogoro.

B) Nel caso di errori materiali, risultanti inequivocabilmente dal computo dei Volumi nelle apposite tabelle, segnalati da proprietari e da tecnici, l'errore deve essere corretto dall'Ufficio Tecnico Comunale aggiornando d'indice a seguito di verifica.

Qualora sia accertato che l'indice esistente sia minore di quello dello stato attuale, le superfici ed i volumi stimati per ciascuna Unità di Intervento in progetto, sono fatti salvi, e comunque non potrà essere superato l'indice previsto in progetto.

C) Ancorché l'Unità di Intervento esistente risulta intasata e con locali non adeguatamente areati e antigienici, sono ammesse da parte dei privati proprietari, proposte di variante che comportino accorpamenti e redistribuzione degli ambienti e dei volumi, con lo scopo di eliminare tali inconvenienti, purché:

- le proposte investano per intero una o più Unità di Intervento. Non sono ammesse proposte interessanti "porzioni" di tali Unità;
- le richieste di concessione rispettino i limiti di altezza esistenti e quelli previsti, e più in generale la normativa del Piano in materia di "Trasformabilità" dei singoli corpi di fabbrica. Ciò vuol dire che la demolizione con o senza ricostruzione potrà intervenire solo su corpi di fabbrica per i quali siano esplicitamente previste le Categorie corrispondenti;
- le volumetrie, conseguenti dall'intervento potranno raggiungere i valori massimi esistenti (o quelli eventualmente previsti in aumento) solo se ciò risulterà compatibile con le Norme richiamate ai punti precedenti e in generale con l'igienicità dei locali risultanti dai progetti proposti.

D) E' sempre possibile l'accorpamento di due o più Unità di Intervento. In questo caso risulta ammissibile il trasferimento delle eventuali volumetrie aggiuntive previste nelle Tabelle Parametriche dall'una all'altra Unità, purché ciò non comporti interventi in contrasto con le classi di Trasformabilità, e le corrispondenti Categorie di Intervento previste per ogni singolo corpo di fabbrica.

ART. 13. COMPUTO DELLE VOLUMETRIE.

Per il calcolo delle volumetrie si farà in generale riferimento al criterio di considerare l'effettivo spazio "utile" realizzato. Perciò, per ogni singolo corpo di fabbrica, si procederà computando le altezze dal piano di pavimento a quota più bassa appartenente a locali aventi caratteristiche abitative o terziarie, senza scorpori dovuti alla pendenza del piano di campagna, e considerando quindi anche locali parzialmente interrati. La quota superiore corrisponderà a quella di gronda o, in alternativa, a quella media di eventuali sottotetti resi abitabili.

Si specifica che, in nessun modo sarà consentito il sottotetto abitabile, se la media delle altezze sarà inferiore a mt 2,70, anche in caso di ristrutturazioni o di nuova costruzione.

Si precisa altresì che loggiati e rimesse completamente aperte almeno su un lato, non sono incluse nel computo dei volumi; tuttavia è facoltà dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia, valutare ed eventualmente non accogliere proposte che non rispettino chiaramente il principio del locale non chiuso.

APPENDICE
PRESCRIZIONI SUI CARATTERI COSTRUTTIVI PER GLI INTERVENTI
DI RECUPERO E DI NUOVA COSTRUZIONE.

Intonaci: ASSOLUTO DIVIETO DELL' UTILIZZO DI INTONACI SPATOLATI ALLA VENEZIANA

L'intonaco, anche nel suo trattamento finale a tinta deve garantire lo scambio gassoso tra corpo murario ed ambiente interno ed esterno; deve perciò fare evaporare verso l'esterno l'eccesso di umidità accumulata nella muratura. Gli intonaci dovranno in conseguenza essere facilmente attraversabili dal vapore, ed essere dotati di sufficiente porosità per aumentare la superficie di scambio con l'aria. Ciò si ottiene escludendo l'uso di leganti cementizi che per la loro natura colloidale sono tendenzialmente impermeabili, e adottando come legante la sola calce aerea ("grassello") ottenuta per spegnimento della "calce viva".

Circa la messa in opera dell'intonaco tradizionale, esso va realizzato secondo le modalità consolidate, con una prima spruzzatura di malta ricca di dosaggio per assicurare ancoraggio al supporto (arricciatura), strato successivo di spianamento steso con righello e con l'aiuto di guide (abbozzo), eseguito usando malta ad inerti di grana media per conferire più leggerezza e porosità allo strato. Lo strato finale deve essere eseguito con malta a sabbia fine a spessore molto limitato e finitura liscia.

Oltre all'intonaco tradizionale di calce e sabbia è consentito l'uso di intonaci premisceltati monostrato, per i soli ambienti interni, che garantiscano analoghe prestazioni di traspirabilità delle murature.

Negli edifici a conservazione integrale, gli intonaci esistenti vanno mantenuti in sito quando sono dotati di carattere espressivo, sia per fattura (riquadri, scanalature, lesene...), sia per la presenza di decorazioni a spessore (graffiti) o in riporto (pitturazioni). Tale criterio deve essere compatibile con lo stato di conservazione degli intonaci stessi che pertanto devono presentarsi, nel loro insieme, con buona aderenza al supporto, privi di gravi cavillature, di buona consistenza superficiale e di spessore. In questi casi l'intervento di consolidamento dovrà trovare soluzioni congrue col permanere in essere della superficie esterna del paramento.

Nel caso di intonaci lavorati a spessore (finto bugnato) le eventuali parti rifatte vanno realizzate con la massima omogeneità rispetto alle zone conservate, ed uniformate successivamente dallo stesso trattamento di tinteggiatura.

Tinteggiature

Negli edifici a conservazione integrale i trattamenti di finiture a colore, oltre ad offrire una buona resistenza all'acqua piovana, devono coadiuvare l'intonaco nella sua azione di traspiranza e mantenere a lungo stabile la propria consistenza, l'aderenza al supporto ed il colore. Debbono inoltre garantire un effetto coloristico tipo "a velatura", con risultati di semi trasparenza, di non omogeneità e di fiammatura caratteristici dell'architettura tradizionale dell'edilizia di base.

Sono pertanto da escludere sia per superfici esterne che per quelle interne, tinteggiature a base di resine sia epossidiche che poliuteraniche o acriliche che non garantiscono una permeabilità al vapore adeguata ai contenuti d'acqua presenti nelle murature.

Vanno invece adottate tinteggiature tradizionali a base di latte di calce, pigmenti naturali inorganici (terre) e fissativo, messe in opera previa imprimitura del supporto con una mano di fondo costituita da materiali organici disciolti in latte di calce.

In alternativa, per garantire una maggiore durevolezza nel tempo, possono essere utilizzate tinteggiature minerali a base di silicati, con un contenuto di resine tuttavia non superiore al 3%.

Per la colorazione di elementi architettonici ricostruiti in calcestruzzo (cornicioni, capitelli, cimase, lesene,), va scelta una tinteggiatura che garantisca un'adeguata solidarietà con il supporto.

Le aperture – Le porte

Sistema porta-finestra / Balcone

La tipologia di questo sistema nell'edilizia esistente, pur nelle sue numerose varianti, presenta caratteri ben definiti e riconoscibili, che si possono così sintetizzare:

- presenza episodica di un profilo costituito come fascia tinteggiata o con appositi elementi in pietra piuttosto che da cornice di bordo (e eventuale cimasa superiore) che si arricchisce talora con mensole e frontoni, anche con effetto di protezione dalla pioggia battente;

- balcone poco profondo e con risvolti laterali ridotti al minimo rispetto alla larghezza della porta-finestra;
- profilo sottile della lastra (generalmente in pietra) costituente il balcone;
- porta finestra con rapporto altezza/larghezza molto snello;
- posizione dei telai a vetri nello spessore del muro rispetto al filo esterno;
- protezione esterna generalmente realizzata con portelli o persiana a stecche.

Ciascuno di questi elementi costitutivi è originato da esigenze funzionali ed espressive specifiche e legato all'impiego di tecniche costruttive e materiali tradizionali, riflettendosi su un risultato di insieme fortemente unitario e caratterizzato.

La conservazione di queste componenti strutturali e figurative e dei loro reciproci rapporti tecnici ed architettonici è quindi condizione indispensabile per evitare una diminuzione delle prestazioni funzionali ed una perdita dell'equilibrio compositivo e della resa espressiva complessiva.

Infissi

L'infisso a vetri porta-finestra è generalmente costituito da un telaio fisso collocato nella mazzetta del muro e dal telaio mobile a due ante.

I requisiti che gli infissi devono rispettare sono i seguenti:

- la conservazione delle caratteristiche architettoniche geometriche - dimensionali;
- la durevolezza e la resistenza meccanica dei suoi componenti;
- la tenuta all'acqua;
- la tenuta all'aria.

L'infisso che offre maggiori garanzie circa il rispetto dell'insieme dei suddetti requisiti è quello in legno purché ricavato da essenze di buona qualità e realizzato a regola d'arte.

Circa la conservazione delle caratteristiche architettoniche e geometriche - dimensionali caratteristiche dell'edilizia locale, vanno innanzitutto conservati i rapporti dimensionali altezza/larghezza delle superfici finestrate, tali da far superare generalmente la forma del doppio quadrato nel caso delle porte-finestre e comunque configuranti geometrie **rettangolari verticali**.

I telai mobili, nel caso di porte-finestre hanno di massima una parte opaca inferiore atta a proteggere le vetrate dal rischio di rottura ad altezza dei piedi. La geometria dell'infisso è inoltre connotata tradizionalmente dalla presenza di vernici coprenti su supporti lignei.

Sistemi di schermatura ed oscuramento.

Il sistema tradizionale è costituito da persiana esterna e da scuretto interno. La persiana ha una funzione di protezione dall'eccessivo irraggiamento, mantenendo la circolazione dell'aria e la vista con l'esterno.

Lo scuretto interno ha funzione di oscuramento totale degli ambienti. Persiana, infisso e scuretto vanno realizzati con lo stesso materiale.

Serrande

Sono vietate le serrande metalliche sia a griglia che a stecche, i serramenti di negozi magazzini e garage, dovranno essere realizzati in legno, adottando tipologie costruttive consone alla tradizione artigiana, tenendo soprattutto conto della compatibilità con gli edifici storici - tradizionali contigui.

Balconi

Le soluzioni riconoscibili nell'edilizia tradizionale sono le seguenti:

- la piccola sporgenza del balcone corrisponde all'esigenza di non apportare eccessive proiezioni d'ombra sulla facciata e nella sezione stradale, tale da non proiettare un'ombra eccessiva nel rapporto tra il vano e la strada;
- i risvolti laterali sono ridotti al minimo per dare alla lunghezza del balcone un rapporto diretto con la dimensione della finestra;
- il balcone è generalmente costituito da una lastra sottile in pietra naturale incastrata sotto le spalle della finestra, con profilo sui tre lati sagomato in modo da accentuare la snellezza del sistema: tale sagomatura trova spesso riscontro nella forma e positura della cornice marcapiano.
- Gli eventuali sostegni aggiuntivi, che nelle forme più usuali sono in ferro si presentano come elementi sottili e puntuali, e sottolineano la leggerezza del disegno complessivo;
- la ringhiera metallica, risolta in maniera elementare e con massimo effetto di trasparenza, è collocata a filo interno rispetto al margine della soletta del balcone.

Sistema delle aperture ai piani terra: ingressi e vetrine.

Negli interventi di nuova costruzione, la distribuzione delle aperture ai piani terra va rapportata alle caratteristiche tipologiche degli edifici, ed in particolare all'articolazione in diverse unità edilizie, tenuto conto della compatibilità con gli edifici storici tradizionali contigui.

Le dimensioni geometriche delle aperture vanno relazionate in armonia e proporzione al disegno complessivo della facciata, allineate in orizzontale e verticale con i piani superiori.

Nel caso di negozi a piano terra possono essere realizzate, un'apertura destinata a vetrina e una a porta d'ingresso, sempre in proporzione alla dimensione del prospetto e al rispetto delle distanze delle altre aperture poste a confine. L'apertura contenente la porta di ingresso potrà essere realizzata in prossimità del filo esterno dell'edificio, oppure in posizione arretrata, lasciando libero uno spazio coperto di accesso e sosta con funzione anche di vetrina, fermo restando il posizionamento dei sistemi di chiusura lungo il filo esterno.

Il disegno della cornice nella parte superiore delle aperture deve prevedere un idoneo spazio per l'inserimento di insegne.

Portale / Androne

Lo spazio dell'androne rappresenta l'elemento di mediazione tra lo spazio pubblico della strada e quello privato della corte.

Il Portale:

se posizionato su un piano molto vicino al filo esterno della facciata (ad es.: immediatamente dietro alla mazzetta del voltone) deve avere ante mobili che durante il giorno possano essere completamente accostate ai muri laterali dell'androne, ripristinando la continuità funzionale e visiva tra strada e spazio interno.

Citofoni e videocitofoni.

I citofoni devono essere installati in posizione riparata, contenuti nello spessore dello stipite delle o spazio compreso tra il filo esterno dell'edificio e la porta o portone o cancello d'ingresso.

Possono essere installati citofoni di varie marche, ma tutti possibilmente della stessa dimensione e colore.

Cassette delle lettere .

Le cassette dovranno essere incassate all'interno della muratura o in alternativa potranno essere poste all'interno della porta, comunicanti tramite la classica buca protetta dal portello basculante metallico con la scritta lettera. Il colore della cassetta incassata della posta, dovrà essere grigio o possibilmente intonato al colore del prospetto; le cassette postali dovranno essere possibilmente tutte dello stesso modello e dimensione.

Sono oggetto di sola comunicazione, da inviarsi al Comune almeno 15 giorni prima dell'esecuzione, i lavori relativi agli impianti tecnologici privati, quali **campanelli, citofoni, videocitofoni, buche o cassette delle lettere e antenne televisive.**

Qualora gli edifici da conservare siano dotati di stipiti, piattabande e architravi in pietra o anche paracarri, questi dovranno essere conservati e restaurati.

Nei casi in cui la protezione dello stipite è ottenuta con una cornice di intonaco di forte spessore, gli interventi di conservazione si suggerisce che prevedano, a seconda delle condizioni, il ripristino o il rifacimento di tale intonaco con l'aggiunta di una protezione (per un'altezza di almeno 2 m da terra) costituita da angolari metallici murati agli stipiti ed inseriti entro lo spessore dell'intonaco stesso.

Anche negli interventi di sostituzione è richiesto che il progetto provveda alla protezione degli stipiti attraverso soluzioni idonee a ricevere i colpi senza danno.

Le porte ed i portoni in legno esistenti, di particolare pregio artigianale, vanno restaurati adeguandoli agli usi attuali; quando il portone originale è andato perduto, dovrà essere realizzato un nuovo portone o porta di chiusura in legno, riproponendo i motivi decorativi del preesistente.

Grate - Ringhiere - Cancelli - Cancellate - Ferri battuti

I cancelli dovranno essere realizzati in ferro battuto secondo le tipologie esistenti e comunque nel rispetto del decoro urbano è vietato utilizzare cancelli in alluminio di qualsiasi colore o forma.

Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata costituiscono fattore essenziale dell'immagine degli edifici, pertanto si dovrà rivolgere particolare attenzione alla massima salvaguardia.

É fatto divieto assoluto quindi di rimuovere grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, roste di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma- imposta, anelli, per il fermo animali ecc., per i quali di norma è consentita la sola manutenzione.

É prevista, in caso di documentato degrado, la sostituzione con stessi materiali, stesse forme e stessi colori. La colorazione di tutti questi elementi in ferro, di norma dovrà essere naturale, e potrà prevedere solamente una verniciatura opaca di protezione.

Coronamento / Cornicioni

I cornicioni modanati esistenti vanno conservati in sito studiando le tecniche di consolidamento compatibili con tale obiettivo.

Nei casi in cui le condizioni di degrado fisico non consentano la conservazione in sito, potranno essere studiate quelle soluzioni di rifacimento, anche parziale per tratti, necessarie al ripristino delle configurazioni originarie, realizzate sia attraverso modalità di esecuzione tradizionale che innovative (elementi prefabbricati o gettati in opera in calcestruzzo armato).

Il canale di gronda può essere:

a) ricavato all'interno dello spessore d'aggetto del coronamento, compatibilmente con la conservazione degli eventuali cornicioni esistenti, e comunque posizionato in modo tale da evitare soluzioni in vista lungo i prospetti;

b) sostituito da forme di smaltimento dell'acqua piovana attraverso i canali di coppi fatti sporgere alternativamente secondo le regole dell'architettura tradizionale...

c) ... oppure dalla più recente soluzione della gronda metallica e pluviale.

In ogni caso, anche per gli interventi di ristrutturazione con riassetto e per i nuovi fabbricati, è prescritta la realizzazione dell'attacco tetto-muratura secondo le modalità tradizionali suindicate, con l'esclusione quindi del semplice aggetto del solaio di copertura in laterocemento.

Tale prescrizione non esclude invece che le tradizionali forme di coronamento siano realizzate anche con materiali non tradizionali (quali i calcestruzzi armati, anche con elementi prefabbricati).

Per i fabbricati esistenti che dovranno uniformarsi alla presente normativa, le gronde ed i pluviali in pvc dovranno essere sostituiti con gronde e pluviali in rame.

In ogni caso è richiesta una cura particolare nello studio progettuale del nodo tetto - muratura, la cui soluzione deve risultare da un attento esame della situazione preesistente, delle compatibilità con gli edifici circostanti, delle necessità di protezione dall'acqua e delle scelte espressive del progetto di intervento.

In ogni caso il raccordo pluviale - gronda o pluviale - muretto d'attico va realizzato con la tradizionale soluzione "a bicchiere" di troppo-pieno.

Cornici ed elementi di decoro

L'apparato decorativo, che caratterizza e qualifica il disegno della facciata accentuando la verticalità del sistema finestra/balcone, è una testimonianza costruttiva e figurativa che di norma va conservata in situ. La salvaguardia di tali elementi va garantita anche attraverso un'opportuna scelta di tecniche di consolidamento strutturale che non impongano lo smontaggio dall'esterno delle piattabande delle finestre.

Quando l'elemento mancante è riconducibile al disegno di un prospetto unitario tuttora leggibile, l'intervento di conservazione dovrà prevederne il ripristino nella forma e dimensioni individuate dal disegno d'insieme.

In ogni caso è richiesta una cura particolare nello studio progettuale del nodo infisso/cornice, la cui soluzione deve risultare da un attento esame della situazione preesistente, delle necessità di protezione dall'acqua e delle scelte espressive del progetto di conservazione.

Manto di copertura

Per tutti gli edifici del Centro Storico il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre la tipologia esistente se compatibile con la tradizione, che prevede l'impiego esclusivo di tegole in laterizio ed in particolare modo: tegole coppo, composta da filari concavi e convessi alternati.

É da escludersi pertanto in modo categorico, l'impiego di tegole in materiale diverso dal laterizio e di tegole del tipo marsigliese, olandese, nonché di tegole portoghesi.

Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi esistenti con eventuale inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi ad integrazione di quelli non recuperabili; negli edifici di particolare pregio storico-architettonico è fatto obbligo di utilizzare materiale di recupero.

Nel caso di demolizione e ricostruzione si dovrà comunque provvedere al recupero dei materiali originari, e provvedere di conseguenza come sopra.

Abbaini e Lucernari

Si esclude in modo categorico, la realizzazione di abbaini o di elementi architettonici che emergono dalla copertura e che non fanno parte della tradizione.

E' consentita la realizzazione di lucernari previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e soprattutto in relazione alle esigenze di inserimento nel contesto urbano.

Possono essere realizzati a filo copertura e solo di forma rettangolare o quadrata, si esclude qualsiasi altra forma geometrica. Le dimensioni dei lucernari non dovranno superare i cm 80 x80 per quelli di forma quadrata e per quelli di forma rettangolare cm 60 x 90.

Terrazze.

Le eventuali terrazze di copertura (nella misura massima del 25% prevista in normativa) vanno rifinite con soluzioni di rivestimento superficiale che impediscano fenomeni di inquinamento ottico per riflessione luminosa (ad es.: vernici argentate). In tal senso va privilegiata l'adozione di pavimentazioni in colori neutri.

Antenne televisive

Le antenne televisive in numero non superiore ad una per ogni unità immobiliare devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici; sono da escludersi pertanto le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura, a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

È consigliabile quando ciò è possibile, l'installazione dell'antenna televisiva sulla falda interna, quindi non sulla falda prospiciente la via pubblica.

Nel caso di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive.

Le antenne paraboliche sono consentite all'interno del cortile purché non siano visibili dalla pubblica via. Possono inoltre essere consentite antenne ricetrasmittenti con tipologia ad asta.

Pannelli solari e impianti fotovoltaici.

É fatto assoluto divieto di installare tali impianti sulle falde delle coperture.

Tali impianti possono essere installati esclusivamente su terrazze o cortili interni, non visibili dalla via pubblica.

Pompe di calore.

Per quanto riguarda le unità esterne del sistema di raffreddamento o di riscaldamento, dovranno essere studiate soluzioni consone, affinché tali unità non siano visibili.

Nelle ristrutturazioni dovranno prevedersi soluzioni a nicchia, incassate nella muratura.

SEGNALETICA ED AFFISSIONE

Nel seguente capitolo, vengono date indicazioni sulle forme, sui materiali e sul posizionamento della segnaletica stradale, dalle targhe toponomastiche, dei numeri civici e delle bacheche per l'affissione, prevedendo che l'Amministrazione Comunale debba predisporre uno specifico progetto organico.

Targhe toponomastiche - Numeri civici - Segnaletica stradale affissione.

L'apposizione della segnaletica e dei manifesti murali deve avere come quadro di riferimento il massimo rispetto dell'immagine della città storica. Pertanto di norma é vietato l'alloggiamento direttamente in facciata, ad eccezione delle targhe toponomastiche e dei numeri civici; i vari segnali stradali e le bacheche per l'affissione devono essere sostenuti da pali infissi nel terreno ed accostati alla superficie della parete. Non é consentito però che tali segnali o bacheche nascondano cantonate caratterizzate da motivi decorativi, plastici o pittorici, né tanto meno bassorilievi o apparati decorativi ed è categoricamente vietato il posizionamento in contrapposizione visiva di edifici di rilevante valore artistico.

- L'Amministrazione Comunale dovrà predisporre un progetto organico per la scelta dei luoghi, delle forme, dei materiali e dei colori di tutta la segnaletica. È pertanto vietata qualsiasi apposizione non gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale.
-
- I criteri guida consigliati dalla presente normativa sono in primo luogo un conveniente raggruppamento e nel particolare:
 - l'indicazione toponomastica sia realizzata in ceramica di forma rettangolare di cm 40x25 fondo bianco con scritte del tipo Arial o in alternativa New Roman, di colore verde ulivo o blu, i numeri civici siano realizzati in tavolette sempre in ceramica fondo bianco con cifre dello stesso colore e carattere della toponomastica, posizionate a ridosso sulla facciata, ma non sugli stipiti, di norma sulla sinistra della porta o portone d'ingresso all'altezza dell'imbotte dell'architrave o della corda dell'arco.
 - gli indicatori di monumenti e di servizi di pubblica utilità siano realizzati in un unico cartello, raggruppante le varie indicazioni di dimensione ridotte.
 - Questi segnali dovranno essere realizzate in metallo colorato con fondo marrone e scritte bianco.
 - gli indicatori di alberghi e ristoranti siano anch'essi convenientemente raggruppati in un unico cartello avente la stessa larghezza di quello descritto precedentemente e realizzato in metallo colorato con fondo giallo e scritte nero.
 - la segnaletica stradale sia ridotta al minimo indispensabile evitando doppioni e sovrapposizioni.

Il tecnico incaricato
Architetto Quirico Manunza

INDICE GENERALE

ART. 1) Finalità.....	Pag. 1
ART. 2) Unità d'intervento.....	Pag. 1
ART. 3) Classi di trasformabilità.....	Pag 2
ART. 4) Categorie d'intervento - definizioni	Pag 3
ART. 5) Efficacia delle prescrizioni di piano.	Pag 9
ART. 6) Tavola delle prescrizioni edilizie..	Pag 9
ART. 7) Criteri orientativi.....	Pag 11
ART. 8) Contenuti e redazione degli elaborati grafici per l'ottenimento dell'autorizzazione o concessione edilizia.....	Pag 12
ART. 9) Clausola cautelativa.....	Pag 12
ART. 10) Prescrizioni speciali.....	Pag 13