

# COMUNE DI CUGLIERI

## PROVINCIA DI ORISTANO

### PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO



OGGETTO			
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE			
		DATA	
AGGIORNAMENTI			
N. DEL	N. DEL	N. DEL	N. DEL

#### IL PROGETTISTA

Dott. Ing. Tonino Fadda

hanno collaborato

Dott. Ing. Monica Satta

Dott. Ing. Giovanni Perfetto

Dott. Ing. Manuela Pau

#### IL COMUNE

## INDICE

### Capo I

#### GENERALITA' E CONTENUTI DEL PIANO

<b>ARTICOLO 1 – CARATTERI ED OBIETTIVI DEL PIANO .....</b>	<b>5</b>
1.1 Oggetto .....	5
1.2 Finalità.....	6
<b>ARTICOLO 2 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO .....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICOLO 3 – MODALITÀ D’ATTUAZIONE .....</b>	<b>9</b>
<b>ARTICOLO 4 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO .....</b>	<b>10</b>

### Capo II

#### DEFINIZIONI E INDICAZIONI PER L’UTILIZZO E L’ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO STORICO

<b>ARTICOLO 5 – AMBITI O SOTTOZONE DEL CENTRO STORICO .....</b>	<b>11</b>
5.1. Sottozona A1 - Ambito di riqualificazione e recupero .....	11
5.2. Sottozona A2 - Ambito di rispetto dei beni paesaggistici e identitari .....	11
5.3 Sottozona A3 - Ambito di rispetto dei percorsi matrice.....	12
<b>ARTICOLO 6 - DEFINIZIONE DELLE UNITÀ DI RIFERIMENTO DEL PIANO.....</b>	<b>13</b>

6.1. Gli Isolati .....	13
6.2. I Lotti / Unità Edilizie.....	13
6.3. Il Corpo di Fabbrica.....	14
<b>ARTICOLO 7 - CLASSIFICAZIONE DELLE UNITÀ EDILIZIE IN BASE AL GRADO DI TRASFORMABILITÀ .....</b>	<b>14</b>
<b>ARTICOLO 8 - LE AREE INEDIFICATE.....</b>	<b>15</b>
<b>ARTICOLO 9 – GLI STRUMENTI PER LA PROGETTAZIONE .....</b>	<b>15</b>
9.1. La scheda di catalogazione del patrimonio edilizio storico.....	15
9.2. ALLEGATO A: l’Abaco dei tipi edilizi .....	16
9.3. ALLEGATO B: l’Abaco degli elementi costruttivi.....	16
<b>ARTICOLO 10 - AGGIORNAMENTO DEGLI ELABORATI DEL PIANO .....</b>	<b>17</b>
<b>ARTICOLO 11 - MODALITÀ DI REDAZIONE DEI PROGETTI.....</b>	<b>17</b>
 <b>Capo III</b>	
<b>REGOLE PER GLI EDIFICI</b>	
<b>ARTICOLO 12 - NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI.....</b>	<b>19</b>
12.1 Interventi nelle sottozone A1, A2 e A3.....	19
12.2 Deroghe .....	20
<b>ARTICOLO 13 - CATEGORIE DI INTERVENTO.....</b>	<b>20</b>

<b>ARTICOLO 14 – CLASSI DI TRASFORMABILITÀ ED INTERVENTI AMMESSI.....</b>	<b>26</b>
<b>ARTICOLO 15 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI.....</b>	<b>29</b>
<b>ARTICOLO 16 - CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D’USO.....</b>	<b>30</b>
<b>ARTICOLO 17 - PRESCRIZIONI PROGETTUALI SUI CARATTERI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI E RIFERIMENTO AGLI ABACHI.....</b>	<b>31</b>
17.1. Coperture .....	31
17.2. La scatola muraria .....	35
17.3. Infissi ed altri elementi di chiusura esterna .....	41
17.4. Elementi di finitura.....	45
17.5. Impianti.....	48
17.6. Ambiti privati non edificati .....	50
17.7. Elementi di arredo esterno .....	51
<b>ARTICOLO 18 - NORME FINALI .....</b>	<b>51</b>
 <b>Capo IV</b>	
<b>REGOLE PER GLI SPAZI APERTI: SISTEMA INFRASTRUTTURALE, STRADE, PIAZZE, AREE VERDI E SPAZI COLLETTIVI</b>	
<b>ARTICOLO 19 – LE PAVIMENTAZIONI .....</b>	<b>52</b>
<b>ARTICOLO 20 – GLI ARREDI URBANI, SEGNALETICA E PUBBLICITÀ ....</b>	<b>54</b>

<b>ARTICOLO 21 – INSEGNE E VETRINE .....</b>	<b>54</b>
<b>ARTICOLO 22 – IL VERDE URBANO.....</b>	<b>55</b>
<b>ARTICOLO 23 – L’ILLUMINAZIONE PUBBLICA .....</b>	<b>55</b>
<b>ARTICOLO 24 – GLI IMPIANTI TECNOLOGICI E IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE PUBBLICA.....</b>	<b>56</b>
<b>ARTICOLO 25 – ELEMENTI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE .....</b>	<b>57</b>

## Capo I

### GENERALITA' E CONTENUTI DEL PIANO

#### ARTICOLO 1 – Caratteri ed obiettivi del Piano

##### 1.1 Oggetto

Le Norme, Allegati ed Elaborati costituenti il presente Piano Particolareggiato del Centro Storico, e meglio definite al successivo articolo 2, hanno per oggetto le trasformazioni urbane e ambientali della parte dell'abitato riconosciuta quale "CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE". Tale ambito, riportato negli elaborati di cui al successivo articolo 2, 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. 595/DG del 04/04/2008.

Il perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione, nonché perimetro del Piano Particolareggiato del Centro Storico, comprende parte di isolati connotati da un impianto urbanistico e storico - architettonico ancora leggibile e parte di isolati, o porzioni di isolato, in cui tale caratterizzazione risulta alterata per la presenza di ampliamenti edilizi ed interventi di trasformazione non coerenti con l'originaria struttura edilizia.

Questo spiega e giustifica, all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione, la presenza di differenti zone omogenee individuate nello strumento urbanistico vigente quali:

ZONA A (zona di interesse storico - ambientale);

ZONA B (zona di completamento residenziale);

ZONA G (zona di servizi di interesse generale);

ZONA H (zona di rispetto cimiteriale);

nonché una serie di STANDARDS:

S1 (istruzione);

S2 (attrezzature di interesse comune);

S3 (spazi pubblici attrezzati);

S4 (parcheggi).

Nella successiva trattazione, il presente Piano Particolareggiato per il Recupero del Centro Storico assume definizione abbreviata di P.P..

## 1.2 Finalità

Il P.P. del centro storico di Cuglieri, in linea con il Piano Paesaggistico Regionale, persegue le seguenti finalità:

- Il mantenimento delle caratteristiche, della stratificazione storica, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costitutivi tradizionali;
- La previsione di linee di trasformazione compatibili con i valori paesaggistici riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio;
- La riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti e integrati.

Tali finalità sono state raggiunte attraverso:

- a) l'analisi dei tessuti e dell'edilizia dell'insediamento storico;
- b) l'individuazione delle aree ed edifici storici da conservare e riutilizzare;
- c) l'individuazione di un sistema di "regole" e di tipologie di intervento ammissibili.

Il PP, elaborato in osservanza dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale, recepisce, descrive e norma:

- Il riconoscimento dell'identità e dei caratteri peculiari e scelta degli edifici e delle aree da assoggettare a conservazione e riqualificazione;
- La disciplina del restauro conservativo e della ristrutturazione, fino alle specifiche di materiali, tecniche costruttive, aspetti cromatici, anche attraverso la definizione di abachi;
- La disciplina su sistema infrastrutturale, strade, piazze, aree verdi, spazi collettivi fino alla definizione di abachi su materiali e arredi urbani (impianti di illuminazione, sedute, etc);
- La disciplina relativa all'inserimento o alla mitigazione degli impianti tecnologici pubblici sotto traccia, privati, contatori, impianti puntuali (condizionatori d'aria, antenne paraboliche, prese d'aria per camini e caldaie);
- La disciplina relativa alle insegne e indicazioni pubblicitarie (tipologie, dimensioni e colori);
- La disciplina relativa al cambio di destinazione d'uso.

### 1.3 Validità ed efficacia delle norme del Piano Particolareggiato

Le norme e le disposizioni contenute nel presente PP prevalgono su quelle espresse nello strumento urbanistico generale. Tutte le norme contenute sulle tavole grafiche nelle schede e nelle presenti disposizioni hanno caratteri prescrittivi e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

### ARTICOLO 2 – Elaborati costitutivi del Piano Particolareggiato

Il PP è costituito dai seguenti elaborati:

- *Elaborati di analisi* - riportano le descrizioni delle caratteristiche del centro di Cuglieri secondo una struttura articolata che ne consente una più agevole lettura. Gli elaborati sono finalizzati a:
  - l'analisi delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche, morfologiche ed estetico-percettive, delle loro correlazioni ed integrazioni;
  - l'esatta individuazione degli elementi e dei valori paesaggistici da tutelare, valorizzare e recuperare;
  - l'analisi delle dinamiche di trasformazione dell'ambito.

Questo gruppo di elaborati non ha valore prescrittivo:

#### RELAZIONE DI PIANO

TAV. 1	INQUADRAMENTO GEOGRAFICO	Scale varie
TAV. 2	CORORAFIA	1:10 000
TAV. 3	FUNZIONI E RUOLI NELLE RETI INSEDIATIVE E TERRITORIALI	Scale varie
TAV. 4	MARGINI	Scale varie
TAV. 5	PLANIMETRIA GENERALE CENTRO URBANO	1:1000
TAV. 6	PLANIMETRIA GENERALE STRALCIO P. d. F. ZONIZZAZIONE	1:1000
TAV. 7	PLANIMETRIA CATASTALE	1:1000
TAV. 8	ASSI E POLI URBANI	Scale varie
TAV. 9	PLANIMETRIA GENERALE INDIVIDUAZIONE DEGLI ISOLATI PIANTE DELLE COPERTURE	1:1000
TAV. 10	PLANIMETRIA SETTORE A INDIVIDUAZIONE DEGLI ISOLATI	1:500



	PIANTE DELLE COPERTURE	
TAV. 11	PLANIMETRIA SETTORE B	1:500
	INDIVIDUAZIONE DEGLI ISOLATI	
	PIANTE DELLE COPERTURE	
TAV. 12	FOTO AEREA DEL CENTRO STORICO	1:1000
	INDIVIDUAZIONE DEGLI ISOLATI	
TAV. 13	PLANIMETRIA GENERALE	1:1000
	SOTTOZONE DEL CENTRO STORICO	
TAV. 14	PLANIMETRIA GENERALE	1:1000
	COMPLESSI E MANUFATTI DI CARATTERE EMERGENTE E MONUMENTALE	
TAV. 15	PLANIMETRIA GENERALE	Scale varie
	SLARGHI E PIAZZE	
TAV. 16	PLANIMETRIA GENERALE	1:1000
	EDIFICI CON MENO DI 50 ANNI	
TAV. 17	PLANIMETRIA GENERALE	1:1000
	INDICE MEDIO DI COPERTURA	
TAV. 18	PLANIMETRIA GENERALE	1:1000
	INDICE TERRITORIALE	
TAV. 19	PLANIMETRIA GENERALE	1:1000
	INDICE FONDIARIO	
TAV. 20	PLANIMETRIA GENERALE	1:1000
	ALTEZZE DEGLI EDIFICI	
TAV. 21	PLANIMETRIA GENERALE	1:1000
	VOLUMETRIE	

- *Elaborati illustrativi del progetto complessivo* - illustrano i risultati dei rilievi dimensionali, materici e qualitativi dell'ambito, fornendo le informazioni utili e propedeutiche alla fase progettuale. Questo gruppo di elaborati ha valore prescrittivo:

SCHEDA DI CATALOGAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO  
DALL'ISOLATO N. 1 ALL'ISOLATO N. 135.

- *Elaborati normativi* – traducono le scelte del progetto in strumento urbanistico prescrittivo. Questo gruppo di elaborati ha valore prescrittivo:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ABACO DEI TIPI EDILIZI

ABACO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI

ABACO DEGLI SPAZI PUBBLICI E DELL'ARREDO URBANO

### **ARTICOLO 3 – Modalità d'attuazione**

Il Piano Particolareggiato si attua mediante interventi edificatori ed infrastrutturali di iniziativa pubblica e d'iniziativa privata, con le modalità consentite dalle vigenti leggi in materia, ed in conformità alle prescrizioni del presente Piano.

Gli interventi d'iniziativa pubblica sono attuati dall'Amministrazione Comunale che deve curarne la progettazione e la realizzazione nel rispetto delle presenti norme. Gli interventi d'iniziativa pubblica si attuano attraverso i seguenti piani:

- a) piani di recupero d'iniziativa pubblica (art. 27 e 28 della legge n. 457/1978);
- b) interventi riguardanti le opere e le attrezzature pubbliche;
- c) concorsi d'idee (art. 108 del D. Lgs. 263/2006).

Inoltre gli interventi finalizzati alla realizzazione di servizi pubblici, parcheggi pubblici, nonché la ristrutturazione viaria e arredo urbano sono attuati dall'Amministrazione Comunale previa acquisizione anche attraverso esproprio delle occorrenti aree, ai sensi delle leggi vigenti in materia di espropriazione.

Gli interventi di iniziativa privata riguardano singoli immobili i cui proprietari possono intervenire operando nel rispetto di quanto disposto dalla normativa del presente Piano Particolareggiato. Gli interventi di iniziativa privata devono sottostare ai seguenti atti d'obbligo:

- d) presentazione degli elaborati progettuali in conformità a quanto disposto dal vigente Regolamento Edilizio e dalle presenti Norme di attuazione;
- e) convenzionamento con l'Amministrazione Comunale nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, ovvero nel caso di agevolazioni previste da disposizioni nazionali o regionali vigenti;
- f) assolvimento di tutti gli oneri posti a carico dei concessionari, in base a normativa nazionale e regionale vigente.

#### **ARTICOLO 4 - Normativa di riferimento**

Il piano è stato redatto nel rispetto della legislazione vigente DPR n. 380 del 6.6.2001 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) ed in particolare della Legge Urbanistica Generale, n.1150 del 17.08.1942 e delle successive integrazioni e modifiche, Legge n.167 del 18.04.1962, Legge n.765 del 06.08.1967, Legge n.1187 del 19.11.1968, Legge n.865 e successive modifiche e integrazioni del 21.10.1971, ampliate dal Decreto Interministeriale n.1404 del 01.04.1968 e dal Decreto Assessoriale EE.LL.F.U. n. 2266-U del 20.12.1983, Legge n. 10 del 28.01.1977, della L.R. n. 30 del 28.04.1978, della L.R. n.17 del 19.05.81 e della Legge n. 47 del 28.02.85, della L.R. n.23 del 11.10.85 e successive modificazioni e integrazioni e L.R. n.45/89, della L.R. n.29 del 13.10.98, della L.R.n.28 del 12.08.98.

Nell'ambito del P.P. sono applicabili le Legislazioni speciali in materia di Opere Pubbliche, di edilizia scolastica, di edilizia economica e popolare, nonché in materia di agricoltura, industria e turismo, rispettivamente per i settori di competenza, purché gli interventi di attuazione siano coordinati ed autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

La Disciplina Urbanistica si applica:

- a tutte le opere e costruzioni (e loro trasformazioni) pubbliche e private eseguite nell'ambito del territorio comunale durante il periodo di validità del P.P.
- alle opere in genere che secondo le norme del Piano Urbanistico Comunale e del Regolamento Edilizio sono subordinate a concessione, autorizzazione, denuncia o notifica.

Per quanto non chiarito o contemplato in modo esplicito, si rimanda alla legislazione vigente in materia e alle norme stabilite dagli articoli del Codice Civile.

## Capo II

### DEFINIZIONI E INDICAZIONI PER L'UTILIZZO E L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO STORICO

#### ARTICOLO 5 – Ambiti o sottozone del centro storico

All'interno del centro storico sono definiti i seguenti ambiti o sottozone, precisamente definiti negli elaborati di cui all' articolo 2, soggetti a particolari attenzioni, prescrizioni o incentivi, espresse nei successivi Articoli della presente NTA:

- Sottozona A1: Ambito di riqualificazione e recupero
- Sottozona A2: Ambito di rispetto dei beni paesaggistici e identitari
- Sottozona A3: Ambito di rispetto dei percorsi matrice

##### 5.1. Sottozona A1 - Ambito di riqualificazione e recupero

La Sottozona A1 - Ambito di riqualificazione e recupero comprende tutti gli edifici del centro storico. Tali edifici sono rappresentati sia dai fabbricati che nella loro essenza architettonica, strutturale e materica sono considerati elementi da salvaguardare attraverso interventi rivolti alla loro riqualificazione e recupero, sia da costruzioni di nuova edificazione o aventi caratteri tipologici e costruttivi profondamente alterati e non riconoscibili, che sono quindi oggetto di specifiche prescrizioni normative per regolare gli interventi di trasformazione al fine di renderle per densità, rapporti pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze.

Nella Sottozona A1, lotti e corpi di fabbrica sono individuati puntualmente e distinti in funzione del tipo edilizio e del rapporto tra conservazione e trasformazione.

##### 5.2. Sottozona A2 - Ambito di rispetto dei beni paesaggistici e identitari

La Sottozona A2 - Ambito di rispetto dei beni paesaggistici e identitari comprende tutti gli edifici ed i contesti del centro storico posti in relazione architettonica o visiva con gli edifici e i manufatti di valenza storica culturale.

Sono individuati quali beni paesaggistici paesaggistici e/o identitari, precisamente definiti negli elaborati di cui all' articolo 2, i seguenti:

- Chiesa di Santa Croce,
- Uffici Comunali,
- Municipio,

- Biblioteca Comunale,
- Casa Parrocchiale,
- Basilica di Santa Maria della Neve,
- Chiesa delle Grazie,
- Chiesa del Carmelo,
- Chiesa di Sant'Antioco,
- Casa del Fanciullo,
- Chiesa di San Quirico,
- Ex mattatoio,
- Chiesa dei Cappuccini,
- Chiesa di San Giovanni.

Le aree di pertinenza morfologica individuate intorno ai suddetti organismi edilizi, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, sono soggette a speciali disposizioni per la qualità degli interventi di recupero e trasformazione, in coerenza con l'identità della preesistenza architettonica.

Il presente PP verifica e delimita analiticamente tale area, secondo quanto stabilito nell'art. 49 del Piano Paesaggistico Regionale. Il perimetro di rispetto e tutela condizionata è determinato dal PP cartograficamente e riportato nella Tav. n.13 - Sottozona del Centro storico.

L'edificato all'interno della Sottozona A2 - Ambito di rispetto dei beni paesaggistici identitari è oggetto di prioritarie azioni di incentivo al recupero nella programmazione comunale.

### **5.3 Sottozona A3 - Ambito di rispetto dei percorsi matrice**

La Sottozona A3 - Ambito di rispetto dei percorsi matrice comprende tutti gli edifici ed i contesti del centro storico posti in relazione architettonica o visiva con le vie costituenti la trama principale dei percorsi storici.

Il presente PP verifica e delimita analiticamente tale area e riporta la sua identificazione cartografica nella Tav. n. 13 - Sottozona del Centro storico.

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.

Gli interventi edilizi previsti dalle seguenti Norme sono volti 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.

L'edificato prospettante sulle Subzone A3 - PERCORSI MATRICE è oggetto di secondarie azioni di incentivo al recupero nella programmazione comunale.

## **ARTICOLO 6 - Definizione delle unità di riferimento del piano**

### **6.1. Gli Isolati**

L'Isolato definisce una porzione di tessuto urbano, variamente edificato o di prevista edificazione, delimitato da elementi di viabilità o da altri spazi scoperti.

Il centro storico è suddiviso in 135 Isolati, con numerazione progressiva dal n.1 al n.135.

### **6.2. I Lotti / Unità Edilizie**

Si definisce lotto l'unità cartografabile composta da una o più particelle o parti di particelle censite al Catasto Urbano; può trovarsi inedito o contenere uno o più corpi di fabbrica. L'insieme dei lotti costituisce l'isolato.

L'individuazione dei lotti, avvenuta sovrapponendo la consistenza catastale con il volo aerofotogrammetrico e mediante accertamenti diretti, potrebbe non coincidere con l'effettiva delimitazione proprietaria; in tal caso farà testo la reale delimitazione proposta dal proprietario in sede di presentazione di progetto, debitamente asseverata da tecnico abilitato.

A ogni lotto corrisponde un'Unità di Intervento che definisce 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 raggiungendo ragionevoli standards di distribuzione interna e proponendo accettabili qualità di "decoro urbano".

È da evidenziare come nel caso del centro storico di Cuglieri, così come in quello dei limitrofi paesi appartenenti all'area storica del Montiferru e dei suoi centri pedemontani agricoli, la densità edilizia è molto elevata e le modalità di occupazione del suolo rispondono alle regole dell'insediamento in forte pendio. Per cui spesso gli isolati sono stretti e compressi lungo vie parallele, disposte lungo le curve di livello del terreno, e i lotti disposti secondo le linee di massima pendenza solitamente sono passanti. Ragion per cui di frequente l'Unità di Intervento coincide con la singola unità edilizia.

In ogni caso si chiarisce che gli interventi fanno riferimento alle volumetrie in atto documentate da rilievi diretti e da rilievi fotogrammetrici; pertanto eventuali costruzioni abusive non si intendono sanate.

### 6.3. Il Corpo di Fabbrica

Si definisce Corpo di Fabbrica una porzione del lotto delimitata da cielo a terra da strutture verticali portanti (pareti, pilastri).

Sono distinti, con numeri progressivi, i singoli Corpi di Fabbrica (CF) presenti nella scheda del lotto afferente. Nel caso del centro storico di Cuglieri, a ogni Corpo di Fabbrica spesso corrisponde un'unica Unità Edilizia. Infatti i casi in cui in un'Unità Edilizia ci siano più Corpi di Fabbrica differenti, in rari situazioni sono rappresentati dalla costituzione nel lotto della casa agricola con la cellula di residenza e le sue pertinenze (magazzino, stalla), ma sovente deriva da aggiunte volumetriche di recente edificazione e dalle caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche estruse dal locale contesto storico tradizionale.

Ai soli fini della catalogazione del PP, tettoie, capanne, portici, logge e porticati non costituiscono Corpo di Fabbrica, e pertanto sono riportati nella documentazione per il solo ingombro di superficie e non concorrono a determinare stime di volumetria.

## ARTICOLO 7 - Classificazione delle Unità Edilizie in base al grado di trasformabilità

Il PP attribuisce ad ogni Unità Edilizia una classificazione basata sul carattere tipologico e sul suo stato di conservazione o trasformazione, determinando le norme di riferimento degli interventi ammessi, in funzione del loro valore storico culturale e tipologico-architettonico. Le classi attribuite (rapporto tra conservazione e trasformazione) riferite alle singole Unità Edilizie sono:

**Conservato:** edificio realizzato secondo tipologie edilizie e/o modalità costruttive tradizionali, sostanzialmente integro o con fatiscenze architettoniche o impiantistiche

**Conservato con modifiche non sostanziali:** edificio che ha subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica (ad esempio manto di copertura in eternit su struttura in legno, variazione delle aperture, parziali sottrazioni di elementi architettonici ma anche interventi più consistenti quali intera sostituzione del solaio di copertura con struttura in ca);

**Conservato con modifiche sostanziali:** edificio che all'interno del tessuto storico conserva la propria consistenza formale e tipologica, ma ha subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel loro complesso come irreversibili dai caratteri sostanzialmente snaturati: sopraelevazione o accostamento mediante volumi di nuova/recente edificazione, modificazioni radicali dell'assetto al contorno o degli spazi di relazione

**Nuovo compatibile:** edificio di nuova-recente realizzazione coerente col contesto tipologico

**Nuovo incompatibile:** edificio di nuova-recente realizzazione non coerente col contesto tipologico storico/tradizionale, avulso per caratteri costruttivi o tipologici.

## **ARTICOLO 8 - Le aree inedificate**

L'area inedificata è una porzione del tessuto urbano alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche.

Il centro storico del comune di Cuglieri presenta poche e rare aree inedificate. Di più queste poche aree, che dall'analisi sono risultate localizzate negli isolati estremi del centro, sono apparse di difficile catalogazione, sia per quanto attiene il limite della proprietà sia, di conseguenza, per quanto concerne la sua dimensione. Infatti spesso si tratta di retri di isolati, che trovandosi a monte presentano la solita pendenza del terreno a degradare a valle o viceversa, privi di qualsiasi elemento di confine della proprietà privata, e/o spesso ai quali è stato impossibile accedere fisicamente se non per le parti ai limiti dell'isolato stesso, e che comunque, anche se in parte visibili, rimangono pur sempre delle aree non comprensibili sotto diversi punti di vista.

Altre aree che si possono classificare come inedificate sono quelle interne agli isolati, di dimensioni veramente ridotte e comunque sempre molto rare.

## **ARTICOLO 9 – Gli strumenti per la progettazione**

### **9.1. La scheda di catalogazione del patrimonio edilizio storico**

Ai fini del corretto monitoraggio delle trasformazioni in atto e della corretta gestione del patrimonio storico, il PP ha rilevato e censito, per ogni Lotto ed i suoi relativi corpi di fabbrica, un complesso di dati descrittivi e analitici.

I dati del censimento sono desunti in gran parte dal rilievo aereofotogrammetrico, dalla campagna di rilievi dimensionali e qualitativi delle parti accessibili, dai rilievi fotografici e indiretti, e dalla documentazione di archivio.

Tutti i dati principali relativi a ciascun lotto ed alle sue parti costitutive sono riportate in una scheda di catalogazione del patrimonio edilizio storico. Le schede, una per ciascuna Lotto ed i suoi relativi corpi di fabbrica, sono state raccolte in un allegato che costituisce parte integrante del presente PP. La scheda, articolata in sezioni, cataloga i dati informativi in merito a:

- localizzazione, riferimenti cartografici e catastali;
- epoca di costruzione;
- condizioni di utilizzo e proprietà, destinazione d'uso e livello di piano;



- parametri urbanistici d'indagine;
- interventi subiti, valutazione di conservazione dello stato fisico, classificazione del rapporto conservazione / trasformazione;
- prescrizioni e indirizzi di pianificazione;
- rilievo grafico e fotografico.

## **9.2. ALLEGATO A: l'Abaco dei tipi edilizi**

L'abaco dei tipi edilizi è un documento di supporto per la progettazione di interventi di recupero, restauro, ristrutturazione e di ricostruzione/costruzione di volumi, e fa parte integrante degli elaborati del PP.

L'abaco definisce per ogni tipo edilizio, riferito al patrimonio edificato storico-tradizionale, gli elementi caratterizzanti da conservare e/o ripristinare cui dovranno uniformarsi i progetti nella proposizione delle trasformazioni ammissibili degli immobili e dei manufatti presenti in ciascuna Unità Edilizia. Queste potranno anche essere verificate e integrate sulla base di soluzioni già storicamente documentate dal proponente e comunque ritenute idonee e compatibili dall'Amministrazione Comunale.

Inoltre, l'abaco costituisce un documento di supporto pertanto non sono da considerarsi inammissibili soluzioni diverse da quelle riportate, pur nel rispetto di modelli e tipologie tradizionali, dal momento che è impossibile ed errato effettuare un'unificazione di forme, volumi, decorazioni ed elementi costruttivi.

## **9.3. ALLEGATO B: l'Abaco degli elementi costruttivi**

L'Abaco degli elementi costruttivi, realizzato per mezzo di una approfondita indagine fotografica, è un documento di supporto per la progettazione di interventi di recupero, restauro, ristrutturazione e di ricostruzione/costruzione di volumi, e fa parte integrante degli elaborati del PP.

È costituito da un repertorio ragionato di elementi di fabbrica sia di tipo strutturale sia di tipo decorativo e funzionale, che definiscono e caratterizzano il costruito storico tradizionale del Centro Storico di Cuglieri.

L'abaco costituisce un elaborato complementare a carattere prettamente "didascalico" e pertanto non sono da considerarsi inammissibili soluzioni diverse da quelle riportate, pur nel rispetto di modelli e tipologie tradizionali, dal momento che è impossibile ed errato effettuare un'unificazione di forme, volumi, decorazioni ed elementi costruttivi.

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 10 - Aggiornamento degli elaborati del piano**

L'Amministrazione comunale aggiorna il piano sulla base delle Schede di catalogazione del patrimonio edilizio storico relative alle unità edilizie e presentate dai tecnici in fase di presentazione del progetto. Tempi e modalità potranno essere gestiti dal tecnico istruttore dell'Amministrazione Comunale.

In occasione della presentazione di progetti si precisa che è obbligatorio per i tecnici aggiornare e implementare, anche attraverso una copiosa documentazione fotografica, tutte quelle schede relative a delle Unità Edilizie per le quali non è stato possibile accedere fisicamente alle stesse, per motivi di non affaccio diretto su nessuna delle pubbliche vie. In questi casi è stato riportato nelle Schede di catalogazione del patrimonio edilizio storico la dicitura "non rilevato per documentazione fotografica non rilevabile".

## **ARTICOLO 11 - Modalità di redazione dei progetti**

I progetti presentati, sempre estesi all'intera Unità Edilizia, devono essere compiutamente redatti in modo da consentire 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.

A tal fine il progetto dovrà essere corredato dai seguenti elaborati:

**1. Relazione tecnica** contenente le informazioni disponibili sulla origine storica sulle trasformazioni dell'organismo edilizio (descrizione della tipologia edilizia, dei caratteri architettonici tradizionali, della consistenza strutturale, funzionale e igienico-sanitaria dell'edificio, ecc.) e la descrizione degli interventi progettuali in relazione alle prescrizioni della relativa scheda di catalogazione del patrimonio edilizio storico;

**2. Scheda di catalogazione del patrimonio edilizio storico** del P.P. relativa all'unità edilizia oggetto dell'intervento;

**3. Scheda di catalogazione del patrimonio edilizio storico aggiornata** dal tecnico relativa all'unità edilizia in progetto. L'aggiornamento degli elaborati grafici e delle tabelle parametriche dovranno essere forniti dal tecnico in formato cartaceo e digitale;

**4. Estratto della planimetria catastale**, comprendente i lotti confinanti e quelli antistanti sui fronti stradali, per un adeguato intorno;

**5. Planimetria di rilievo** in scala 1:200, con riportate le quote del terreno, le dimensioni del lotto e dei corpi di fabbrica ivi insistenti, nonché le distanze e le caratteristiche planivolumetriche di eventuali organismi edilizi contermini all'unità oggetto d'intervento;

**6. Elaborati grafici di rilievo** in scala non inferiore a 1:100, adeguatamente quotati contenenti le piante di tutti i piani compreso le coperture, la destinazione d'uso dei vari ambienti, tutti i prospetti o sezione-prospetto, nonché le sezioni nel numero sufficiente ad evidenziare i vari andamenti e profili planialtimetrici, i dati tecnici significativi contenenti la superficie totale del lotto la superficie coperta ed il volume esistente dell'organismo su cui si deve intervenire;

**7. Documentazione fotografica** a colori attestante lo stato dei luoghi anche in riferimento alle altre unità edilizie contermini;

**8. Disegni dei particolari costruttivi e ornamentali**, se esistenti, quotati in scala non inferiore a 1:50;

**9. Diagramma dei volumi e delle superfici coperte** esistenti e di progetto in scala adeguata;

**10. Cartella dei colori delle tinteggiature** che si intendono utilizzare.

E' facoltà dell'Ufficio Tecnico richiedere ulteriore documentazione, atti integrativi o elaborati grafici in scala maggiore.

## Capo III

### REGOLE PER GLI EDIFICI

#### ARTICOLO 12 - Norme generali per gli interventi

##### 12.1 Interventi nelle sottozone A1, A2 e A3

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)
- Restauro Conservativo (RC)
- Ristrutturazione Guidata (RG)
- 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.

In particolare, i proprietari di UE inserite all'interno delle zone A2 (Ambito di rispetto dei beni paesaggistici e identitari) e nelle sottozone A3 (Ambito di rispetto dei percorsi matrice), in occasione degli interventi sopra elencati, 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 PP;
- adeguamento degli infissi alle indicazioni del PP;
- costruzione o ricostruzione del muro di recinzione sulle vie pubbliche secondo le indicazioni del PP;
- adeguamento degli elementi impiantistici posti sui prospetti secondo le indicazioni del PP.

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

## 12.2 Deroghe

I requisiti di abitabilità in corpi di fabbrica storico-tradizionali (Conservato, Conservato con modifiche non sostanziali, Conservato con modifiche sostanziali) possono essere oggetto di deroga rispetto alle normative vigenti, anche in materia igienico-sanitaria. Pertanto solo limitati e puntuali interventi di adeguamento possono essere autorizzati previa verifica della loro coerenza con i caratteri costruttivi e tipologici dell'edificio storico e delle norme che li tutelano, evitando modifiche dei prospetti esterni in particolare in UE ricomprese nelle sottozone A2 (Ambito di rispetto dei beni paesaggistici e identitari) e nelle sottozone A3 (Ambito di rispetto dei percorsi matrice).

## ARTICOLO 13 - Categorie di intervento

Il PP prevede tipi di intervento analiticamente descritti nella tabella seguente. Le categorie di intervento sono definite nel rispetto della L.475/78, delle leggi nazionali e regionali.

### 1. Manutenzione Ordinaria (MO)

#### DEFINIZIONE

intervento edilizio 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.

Le opere di manutenzione ordinaria sono tali se non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile, non ne alterano la struttura e non ne modificano la configurazione planimetrica, ma si limitano a ripristinare o sostituire gli elementi inadeguati o danneggiati dal normale uso.

Costituiscono manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- a) Manutenzione delle coperture e loro rifacimento, limitatamente ai soli manti di copertura e senza modificarne i materiali e le soluzioni tecnologiche esistenti;
- b) Riparazione e sostituzione dei canali di gronda e dei pluviali;
- c) Pulitura delle facciate esterne, tinteggiature delle stesse senza modifica dei colori, ripresa e riparazione degli strati di finitura esistenti;
- d) Riparazione, sostituzione e tinteggiatura delle recinzioni esterne, senza modificarne colore, materiali, forma e dimensioni;
- e) Sostituzione, riparazione, tinteggiatura degli infissi e dei serramenti esterni;

- f) Sostituzione e riparazione delle pavimentazioni esterne;
- g) Rifacimento e/o manutenzione degli intonaci, rivestimenti e tinteggiature interni;
- h) Sostituzione, riparazione, tinteggiatura degli infissi e dei serramenti interni;
- i) Sostituzione e riparazione dei pavimenti interni;
- j) Apertura e/o chiusura di vani porte interne;
- k) Sostituzione e manutenzione degli impianti tecnologici;
- 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. 16.5 delle NTA.

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 delle presenti N.T.A.

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.

## 2. Manutenzione Straordinaria (MS)

### DEFINIZIONE

intervento edilizio che riguardano le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali degli edifici, al fine di mantenere e migliorare l'efficienza dell'edificio o dei singoli alloggi, compresi gli interventi atti ad adeguare gli edifici dal punto di vista igienico-sanitario.

Tali interventi non devono modificare la tipologia edilizia, il volume e l'aspetto esteriore dell'unità immobiliare.

Costituiscono manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- a) Manutenzione delle coperture e loro rifacimento, compresa la sostituzione di parti strutturali con o senza modifica di materiali e le soluzioni tecnologiche esistenti;
- b) Sostituzione parziale di parti di elementi strutturali quali: solai, setti murari, architravi;
- c) Rimozione e rifacimento degli intonaci, delle tinteggiature e dei rivestimenti delle facciate esterne;
- d) Rimozione e rifacimento delle recinzioni esterne, anche con modifica di materiali, forma e dimensioni;
- e) Rimozione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni;
- f) Rimozione e sostituzione delle pavimentazioni esterne;

- g) Rifacimento e ampliamento di servizi igienicosanitari esistenti, ovvero realizzazione ex novo di servizi igienicosanitari all'interno dell'involucro edilizio esistente;
- h) Rifacimento e realizzazione ex novo degli impianti tecnologici.

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 delle presenti N.T.A.

Qualora le opere di manutenzione straordinaria dovessero interessare prospetti e coperture degli edifici o comunque elementi architettonici in relazione fisica e visiva con le vie pubbliche, agli elaborati di progetto dovrà essere allegata una documentazione grafica che descriva nel dettaglio le modalità tipologiche e tecniche da adottare.

### **3. Restauro Conservativo (RC)**

#### **DEFINIZIONE**

Intervento edilizio atto a conservare l'organismo edilizio, nella sua consistenza materica e nella sua stratificazione storica e formale, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto del sistema strutturale, del sistema distributivo e del sistema tecnologico e morfologico dell'organismo edilizio stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono:

- a) il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- b) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- c) 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 il Codice Urbani, 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.

Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte o modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storici ambientali dell'edificio.

Per consolidamento devono intendersi le operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, gli consentano la sopravvivenza senza sostituzioni di elementi, come per esempio le operazioni di sottomurazione, posa di tiranti, riprese di muratura, contraffortatura ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali importanti senza comportarne la sostituzione.

Per rinnovo, devono intendersi le sostituzioni (limitate all'indispensabile) degli

elementi con altri di forma, natura e tecnologia uguale o analoga a quelle sostituite, e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali dell'edificio.

Tali inserimenti devono essere previsti nella posizione più coerente con il sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature.

Si prescrive in ogni caso la conservazione del sistema distributivo delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestono interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse artistico e storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

#### **4. Restauro Conservativo / Ripristino (RC/R)**

**DEFINIZIONE** è un intervento rivolto a conservare e/o ripristinare un organismo edilizio ed ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili, (anche diverse da quelle originarie).

Tali opere comprendono:

- a) il consolidamento e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio,
- b) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso,
- c) la redistribuzione degli ambienti interni, anche con spostamenti e/o rimozioni di tramezzi,
- d) l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte o modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storici ambientali dell'edificio.

Per consolidamento devono intendersi le operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, gli consentano la sopravvivenza senza sostituzioni di elementi, come per esempio le operazioni di sottomurazione, posa di tiranti, riprese di muratura, contraffortatura ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali importanti senza comportarne la sostituzione.

Per rinnovo, devono intendersi le sostituzioni (limitate all'indispensabile) degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia uguale o analoga a quelle sostituite, e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali dell'edificio.

Tali inserimenti devono essere previsti nella posizione più coerente con il sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature.

Si prescrive in ogni caso la conservazione del sistema distributivo delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestono interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse artistico e storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.



## **5. Restauro Scientifico (RS)**

### **DEFINIZIONE**

intervento edilizio che riguarda 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:

- a) 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;
- b) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei principali elementi strutturali;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali

## **6. Ristrutturazione Guidata (RG)**

### **DEFINIZIONE**

intervento rivolto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere (progettate attraverso l'utilizzo ragionato ed obbligatorio degli Abachi allegati alle presenti Norme) che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente,.

Il tipo di intervento prevede:

- 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.

L'intervento di RG può prevedere, al di fuori della sagoma fondamentale, variazioni all'andamento delle coperture purché tale operazione non comporti modifiche all'altezza dell'edificio, previa verifica degli altri indici e parametri.

Per quanto riguarda forme e particolari costruttivi, la tipologia edilizia dovrà rispondere ai requisiti individuati negli abachi tipologici.

## **7. Demolizione e Ricostruzione (DR)**

**DEFINIZIONE** La demolizione e ricostruzione è un intervento rivolto a sostituire un organismo edilizio, in tutto o in parte, con un altro, diverso o parzialmente diverso per forma e/o destinazione d'uso.

La sostituzione edilizia è ammessa:

a) per gli edifici, privi di valore storico ed architettonico, aventi meno di cinquant'anni in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto.

Gli interventi di sostituzione edilizia consentono la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente con altro aventi caratteristiche rispondenti alla tipologia tradizionale individuata negli abachi tipologici.

Demolizioni di elementi edilizi o volumi classificabili come superfetazioni, effettuate al fine di liberare corti interne, cortili o chiostrini 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.

Tutti gli interventi di costruzione e ricostruzione sono tenuti al rispetto delle prescrizioni espresse in tali N.T.A. e suoi allegati.

## **8. Nuova Edificazione (NE)**

**DEFINIZIONE** intervento volto alla realizzazione di volumetrie di carattere fisso o amovibile, realizzato in qualsivoglia materiale.

Sono considerati interventi di Nuova Edificazione:

- costruzione di volumetrie in lotti vuoti perché oggetto di demolizioni e/o crolli per comprovati e necessari motivi. 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.

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 PP. La demolizione non autorizzata di un corpo di fabbrica di tipo storico/tradizionale è vietata ed è perseguita a norma di legge.

Ogni intervento di Nuova Edificazione deve inserirsi nel contesto storico dell'abitato e deve rispettare le indicazioni del PP 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.

#### **ARTICOLO 14 – Classi di trasformabilità ed interventi ammessi**

Le indagini conoscitive e i dati presenti all'interno della scheda di catalogazione del patrimonio edilizio storico hanno consentito di normare gli interventi ammessi in funzione della classe di trasformabilità rilevata.

Si vogliono innanzitutto precisare ed evidenziare alcune prescrizioni generali:

- gli interventi di **Manutenzione Ordinaria e Straordinaria** sono ammessi sempre e comunque per tutti gli edifici, essendo quindi dei dati sottointesi gli stessi non vengono classificati fra gli interventi suggeriti nelle schede di catalogazione;
- gli interventi di **Restauro Scientifico** sono riferiti principalmente ai beni paesaggistici e identitari (chiese etc), come meglio riportati nella tav. xx del Piano. Resta fermo il principio per cui ogni qualvolta si dovessero presentare casi in cui il progettista ritenesse necessario ricorrere a tale tipo di restauro, questo è naturalmente consentito;
- gli interventi di **Demolizione e Ricostruzione** sono riferiti esclusivamente agli edifici “aventi meno di cinquant’anni in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto”, come meglio individuati nella Tav. 15 del Piano, e potranno essere ammessi a condizione che comportino un miglioramento della qualità architettonica e siano pienamente conformi alle indicazioni delle presenti Norme e dei suoi Allegati (Abaco dei tipi edilizi e Abaco degli elementi costruttivi). Si vuole precisare che tale intervento, non essendo obbligatorio, non viene riportato nelle schede di catalogazione dove invece, per i medesimi edifici segnalati nella Tav. 15 del Piano, viene indicato l’intervento di “ristrutturazione guidata”. Per tale motivo, quando si renderà necessario verificare l’ammissibilità di tale intervento su un determinato edificio, si dovrà fare riferimento esclusivamente alla Tav. 15 del Piano precedentemente citata;
- gli interventi di **Nuova Edificazione** non sono contemplati, al momento della stesura del Piano, in quanto non si sono rilevati attualmente casi di lotti vuoti. Si è comunque deciso di inserire e normare tale tipo di intervento nel caso in cui, in un prossimo futuro, dovesse verificarsi l’esigenza, per comprovati e necessari motivi, di realizzare dei nuovi corpi di fabbrica.

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

<b>CLASSE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>PRESCRIZIONI NORMATIVE</b>
Conservato	<p>Manutenzione e restauro dell'edificato tradizionale e dei suoi annessi con il principio generale dell'invariabilità dei materiali e tecniche costruttive</p> <p>Per quanto omesso o non specificato, valgono le disposizioni generali.</p> <p><b>INTERVENTI AMMISSIBILI:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Manutenzione ordinaria</li> <li>2. Manutenzione straordinaria</li> <li>3. Restauro Conservativo</li> </ol>
Conservato con modifiche non sostanziali	<p>Manutenzione e restauro dell'edificato tradizionale e dei suoi annessi.</p> <p>È sempre ammessa la demolizione parziale finalizzata all'eliminazione delle superfetazioni, di elementi estranei all'organismo edilizio derivanti da aggiunte e/o modifiche avvenute successivamente alla data di impianto, incoerenti con i caratteri storici e architettonici dell'edificio e finalizzati al reintegro delle caratteristiche tipologiche tradizionali.</p> <p>Per quanto omesso o non specificato, valgono le disposizioni generali.</p> <p><b>INTERVENTI AMMISSIBILI:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Manutenzione ordinaria</li> <li>2. Manutenzione straordinaria</li> <li>3. Restauro Conservativo/ Ripristino</li> </ol>
Conservato 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 e la conformità agli schemi tipologici ammessi e presenti negli Abachi.</p>

	<b>INTERVENTI AMMISSIBILI:</b> 1. Manutenzione ordinaria 2. Manutenzione straordinaria 3. Restauro Conservativo/Ripristino 4. Ristrutturazione Guidata
--	--

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:

<b>CLASSE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>PRESCRIZIONI NORMATIVE</b>
Nuovo compatibile	Interventi rivolti a riqualificare l'edificio e ad eliminare o mitigare le parti non coerenti con il contesto storico di riferimento.  <b>INTERVENTI AMMISSIBILI:</b> 1. Manutenzione ordinaria 2. Manutenzione straordinaria 3. Ristrutturazione guidata
Nuovo incompatibile	Interventi rivolti a riqualificare l'edificio e ad eliminare o mitigare le parti non coerenti con il contesto storico di riferimento 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.  <b>INTERVENTI AMMISSIBILI:</b> 1. Manutenzione ordinaria 2. Manutenzione straordinaria 3. Ristrutturazione guidata 4. Demolizione e Ricostruzione

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 15 - Recupero dei sottotetti**

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico, così come la L.R. 4/2009 e ss.mm.ii., intende promuovere “il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti con l’obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici”.

Al fine di conseguire il suddetto recupero dei sottotetti, saranno consentiti interventi di ampliamento volumetrico, solamente nei corpi di fabbrica per i quali la relativa scheda di catalogazione del patrimonio edilizio storico ne contempla la fattibilità. Di quest’ultimi, potranno procedere a realizzare l’intervento previsto solamente quelli per i quali si configura la condizione minima ed essenziale riportata di seguito: avere il piano sottotetto con altezza interna alla gronda superiore a 1,50 m. In tal caso si potrà sopraelevare la muratura di facciata sino a raggiungere l'altezza interna pari a 2 m o comunque quella minima ai fini del conseguimento dei parametri per l'agibilità dell'unità immobiliare.

L'ampliamento dovrà seguire le caratteristiche tipologiche e costruttive prescritte dall'abaco dei tipi edilizi, mentre la muratura in sopraelevazione e le relative finiture, nonché eventuali aperture in facciata, dovranno essere realizzate secondo caratteristiche costruttive e materiche coerenti con l'abaco degli elementi costruttivi. Entrambi gli abachi di riferimento, sono quelli del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, si inseriscono in una logica di riqualificazione architettonica e paesaggistica dei manufatti edilizi all'interno del contesto storico del tessuto edilizio di Cuglieri. Pertanto non potranno essere accolte richieste di recupero dei sottotetti, nei casi in cui i corpi di fabbrica cui l’intervento si riferisce, non risultassero definitivamente ultimati (ad es. finiture di facciata non presenti, o presenti in parte, copertura del tetto realizzata con elementi provvisori, ecc.) o versassero in condizioni strutturali e/o decorative di degrado e abbandono. Fintanto che sugli stessi edifici non venissero portati a compimento i dovuti interventi di recupero e/o ristrutturazione, sempre nel rispetto degli abachi del Piano Particolareggiato, non sarà concesso il recupero del piano sottotetto.

A maggior ragione, in tutti quei casi in cui il piano sottotetto esistente si trovi in condizioni tipologiche, costruttive, materiche e di decoro estruse dal contesto storico tradizionale, e comunque non coerenti con la tipologia dell’edificio cui appartiene, il

recupero dello stesso sarà consentito solo a condizione che si ripristini l'intero piano sottotetto (sia la parte esistente che quella in sopraelevazione), in maniera organica e coerente con i caratteri formali e architettonici dell'edificio esistente, e comunque sempre nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme e degli abachi ad esse allegati.

## **ARTICOLO 16 - Cambio della destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso ammissibili nella zona A sono:

- a) le abitazioni;
- b) le attrezzature connesse alla residenza;
- c) le attività commerciali al dettaglio quali esercizi commerciali del tipo alimentare ed extralimentare al minuto, etc.;
- d) i pubblici esercizi, comprendenti ristoranti, bar, trattorie, sale di ritrovo con esclusione di locali per spettacolo e svago;
- e) albergo diffuso e strutture ricettive in genere;
- f) piccoli uffici e studi professionali per attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie in genere, del tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedano un alto concorso di pubblico;
- g) artigianato di servizio, comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppino lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui sia nell'ambito delle emissioni nell'atmosfera o dell'inquinamento sonoro, che non siano in ogni caso pericolose, nocive o moleste.

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.

Il cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie né aumento di volume o di superficie 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.

## **ARTICOLO 17 - Prescrizioni progettuali sui caratteri architettonici e costruttivi 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 (Conservato, Conservato con modifiche non sostanziali, Conservato con modifiche sostanziali). Tali requisiti costituiscono riferimento per la coerente progettazione di interventi anche su CF o UE di nuova-recente costruzione (Nuovo compatibile e nuovo incompatibile).

### **17.1. Coperture**

Nel caso di tetti a falda/e esistenti rivestiti di tegole, queste ultime vanno conservate previa rimozione, verifica di consistenza e qualità, e successivo rimontaggio in sito, valutando, ove necessario, l'integrazione delle parti mancanti o di quelle da sostituire necessariamente, con elementi aventi le stesse caratteristiche tecniche e dimensionali. In tali casi va verificata l'opportunità di scegliere soluzioni di diffusione omogenea degli elementi vecchi e nuovi o, al contrario, di concentrazione in zone degli uni e degli altri in relazione alle condizioni percettive privilegiate, a seconda delle diverse condizioni esistenti ed alle quantità di elementi recuperabili.

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

Le eventuali terrazze di copertura, ove esistenti e in caso di realizzazione di interventi, 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.

Sono vietate le costruzioni di solai di tetto in latero-cemento o simili tecnologie pesanti, nonché in lamiera, ondulati, manti prefabbricati e simili, così come è vietata la realizzazione di terrazze sulle coperture.

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. Nelle sottozone 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.

### Conformazione delle falde

In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti qualora caratteristiche dell'edificio tradizionale ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria; qualora necessiti procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita con la stessa forma e sagoma, mantenendone i caratteri tradizionali.

Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto; in tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura più coerente con i caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

La configurazione originaria delle falde del tetto va analizzata attentamente soprattutto in relazione al tipo di evoluzione che il fabbricato ha avuto e può ancora avere (ampliamenti in linea, sul retro, sul fronte, in elevazione) questo al fine di evitare che la geometria semplice e ordinata del tetto originario possa essere stravolta e con essa l'immagine stessa dell'edificio tipico dell'architettura tradizionale.

Normalmente le coperture tradizionali sono a falda unica o a due falde simmetriche o asimmetriche anche se sono presenti evoluzioni con tipologie a "padiglione" soprattutto nei

palazzotti di consistenti dimensioni. La tipologia a falda unica è quella prevalente nell'edilizia di base mentre risulta assente nei casi di palazzi con due livelli.

La geometria corretta delle coperture è rappresentata nell'Abaco con l'indicazione di quali sono le conformazioni ricorrenti e corrette.

Non sono ammesse falde con pendenze diversificate o coperture con falde spezzate sia per quanto riguarda il fabbricato principale sia per gli eventuali corpi aggiunti (tettoie, bassi fabbricati adiacenti o isolati) secondo gli schemi rappresentati negli abachi allegati a meno di casi in cui sia dimostrata la originarietà dell'elemento costruttivo rispetto alla tipologia dell'edificio.

### Orditure dei tetti

E' prescritto il mantenimento delle orditure originarie in legno primarie e secondarie dei tetti ed è vietato sostituirle con altre di diversa forma o materiale; qualora necessiti procedere al rifacimento per ragioni statiche e/o di vetustà, le travi e capriate dei tetti in legno dovranno essere ricostruite con analoghi materiali, conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale.

Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di strutture che già siano state oggetto di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto (falde in cemento armato); in tali casi viene indicata la sostituzione delle parti di struttura a vista (cornicioni), delle orditure secondarie e dei manti di copertura incongrui, prescrizioni necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura esterna più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

L'utilizzo di strutture in cemento armato è ammesso unicamente per gli eventuali interventi di consolidamento strutturale quali cordoli perimetrali e/o di coronamento purchè non lasciati a vista sia internamente che esternamente.

### Manti di copertura

E' prescritto il mantenimento dei manti di copertura tipici della tradizione costruttiva locale costituiti da:

- a) coppi esclusivamente in cotto, disposti in file parallele accostate su strato continuo sottocoppo purchè non a vista;
- b) tegole marsigliesi in laterizio esclusivamente per le tipologie paleoindustriali e/o per le architetture del primo novecento qualora sia dimostrata la loro originaria età rispetto alla tipologia dell'edificio.

Per gli interventi di rifacimento riguardanti le coperture dei tetti la reintegrazione dovrà avvenire mediante:

- a) il riutilizzo dei vecchi manti smontati;
- b) l'eventuale sostituzione dei coppi non reimpiegabili con materiale di recupero analogo per tipo, forma e cromia;
- c) mediante inserimento di nuove tegole dello stesso tipo e dimensione di quelle precedentemente usate non reimpiegabili (da utilizzarsi nello strato inferiore della copertura (canali).

Gli strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde. Sono in ogni caso vietati i manti costituiti da materiali metallici, poliuretanic, plastici, cementizi.

### Canali di gronda, pluviali

I canali di gronda e i pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame o lamiera zincata mentre i collettori terminali con altezze da terra non superiori a 150 cm possono essere realizzati anche in ghisa. Potrà essere ammesso l'impiego della lamiera verniciata solo quando questa sia in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio e con la gamma dei colori tradizionali. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici e dell'acciaio inox come indicato.

Dovranno essere utilizzati gli stessi materiali e colori per tutte le lattonerie utilizzate nel fabbricato (gronde, pluviali, faldali, copertine ecc...)

I canali di gronda a vista ed i discendenti pluviali a vista dovranno sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare, escludendosi l'impiego di sezioni quadrate, rettangolari o modanate.

Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi; in linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata o se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi.

Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici quali cicogne, rosoni, gocciolatoi, imbuti; qualora questi siano irrecuperabili devono essere sostituiti con elementi analoghi in rame, ferro o ghisa.

Il canale di gronda può essere:

- a) ricavato all'interno dello spessore d'oggetto 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, oppure con canali di gronda esterni in rame o simili.

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

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.

## 17.2. La scatola muraria

### Intonaco e faccia a vista

Tutti i muri di fabbrica, quando non siano di costruzione a faccia vista, dovranno essere intonacati. 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.

È vietato l'utilizzo di malte cementizie da intonaco, che hanno un comportamento meccanico e termoigrometrico non compatibile con le murature storiche. 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. Sono vietate tutte le stesure di intonaci a spatola, alla veneziana e simili.

In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.

Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.

Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico-tipologica), a seconda del tipo di edificio, si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria:

- a) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile,
- b) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature.

E' altresì consentito l'utilizzo di premiscelati a base di calce, di malte idonee al risanamento delle murature umide (intonaci macroporosi).

In linea generale è prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista; a tale prescrizione di carattere generale potrà farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.

Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate (camini, cornicioni ecc...). Detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci in conformità alle prescrizioni di cui ai successivi articoli.

Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio.

In occasione dei medesimi interventi si dovrà inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione dei placcaggi e delle zoccolature (in pietra, marmo od altro materiale) che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che risultino non pertinenti con l'impianto originale della facciata.

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 pianamento steso con una righella con l'aiuto di guide (abbozzo) ed eseguito usando malta ad inerti di grana media per conferire più leggerezza e porosità allo strato, e strato finale 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 di conservazione gli intonaci esistenti vanno mantenuti in sito quando sono dotati di carattere espressivo notevole 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, scevri da cavillature gravi e di buona consistenza superficiale ed in 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.

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.

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 che siano state sostituite o integrate con materiali di nuova/recente produzione, devono essere riqualificate in continuità con le tecniche ed i materiali dell'edilizia storica, quindi con elementi che recuperino per quanto possibile la continuità materico-costruttiva del paramento murario.

Nel caso di stuccatura dei giunti, questi devono essere realizzati in malta di calce (o eventualmente in malta "bastarda" con minima quantità di cemento bianco) con la tecnica del "rasopietra" o con la stuccatura in profondità del giunto e l'inserimento in superficie di scaglie minute dello stesso materiale della muratura.

Nelle parti di edificio concepite originariamente con murature a vista o comunque nelle quali l'immagine storicizzata è quella delle murature a vista non saranno consentite l'eliminazione di dette murature, né la loro copertura con intonaci o rivestimenti.

Reintegrazioni di paramenti murari a faccia vista sono ammesse nei soli casi di lacune che evidenzino sicuro carattere degradante o di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell'integrità del paramento; in tali casi la reintegrazione dovrà avvenire col metodo cosiddetto "a cucì e scucì", rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e sostituendoli con elementi dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originari nonché con analoga stuccatura e finitura superficiale della parte sostituita.

La stessa tecnica di cui al comma precedente è prescritta, quale che sia il loro stato di conservazione superficiale, per gli interventi di ripristino di paramenti murari interessati da dissesti statici ed in particolare in corrispondenza di lesioni e fratture.

Non sono, in genere, ammesse integrali demolizioni e ricostruzioni dei paramenti murari a faccia vista oggetto di prescrizioni di tutela previste dalla presente guida normativa e/o da leggi regionali o statali, fatta eccezione nei casi di dissesti statici di tale entità e gravità da rendere improponibile qualsiasi ragionevole forma di restauro filologico; in tali casi il paramento potrà essere rimosso e successivamente ricostruito fedelmente nella stessa forma e tessitura preesistente, impiegando gli stessi materiali rimossi, od altri analoghi, ed adottando i criteri di finitura superficiale già prescritti per altri tipi di lavorazione.

### Colori e finiture

Sulle murature tradizionali non è ammesso l'uso di vernici non traspiranti o plastiche, non durevoli e incompatibili con le murature storico/tradizionali. Negli edifici di conservazione infatti i trattamenti di finitura 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 "velatura", con risultati di semi trasparenza, di non omogeneità e di fiammatura caratteristici dell'architettura tradizionale dell'edilizia di base. Vanno quindi 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% o con componenti silossanici.

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. Sono vietati effetti bicolori o spugnati o graffiati. Il colore da impiegarsi, di norma, verrà scelto a seguito di idonei saggi da eseguirsi sulla facciata; la scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale.

In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto. In assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori ed i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura tradizionale e tali da ben armonizzarsi con il contesto con riferimento alle tavolozze di cui all'allegato.

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.

In presenza di edifici accorpati o con proprietà frazionate, si procederà sulla base dei seguenti criteri:

- a) quando l'edificio accorpati sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.) si potrà intervenire con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;
- b) viceversa, anche quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di organismo edilizio unitario, la colorazione dovrà essere unica.

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.

### Strutture murarie - Architravi, archivolti, elementi in pietra

È fatto obbligo il loro mantenimento e cura, il ripristino e la manutenzione ordinaria e straordinaria nelle forme e nei materiali originari. 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).

Nel caso di edifici aventi facciata originariamente intonacata e finiture di finestre intonacate non è ammessa l'operazione, qualora condotta a puro scopo decorativo, di lasciare a vista ed arretrate rispetto al filo murario gli stipiti e gli architravi di finestre e portefinestre; nel caso di tamponamento di bucatore non è ammesso il mantenimento a vista di architravi in quanto trattasi di elementi non più atti ad assolvere alla loro funzione originaria.

### Aperture di porte, finestre e porte finestre

In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario.

Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi ed ogni altra variazione che interessi la facciata potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.

Le originarie bucatore delle finestre devono essere mantenute nei fabbricati conservativi; non sono ammessi allargamenti impropri delle aperture originarie; eventuali modificazioni sono consentite su prospetti privi di affaccio pubblico e comunque non dovranno alterare l'ordine e l'allineamento proprio del fabbricato originario.

L'apertura di nuove finestre e/o porte finestre per esigenze igieniche è consentita solo se inserite in un prospetto non prospiciente la viabilità purchè esse rispettino l'ordine e l'allineamento del fabbricato originario; le nuove finestre dovranno avere i rapporti dimensionali conformi ai caratteri compositivi del fronte e della tipologia originaria.

### Aperture di portoni di ingresso

In linea generale è prescritto il mantenimento della forma e posizione dell'originario portone di ingresso fronte strada anche quando questo non assolva più alla sua originaria funzione.



Non sono ammessi spostamenti o allargamenti impropri dell'apertura originaria quando questi alterino l'ordine e l'allineamento tipico del fabbricato originario.

E' ammesso il tamponamento totale o parziale di bucatore realizzate in epoche recenti e non coerenti con i caratteri storici ed architettonici delle facciate purché le nuove aperture siano sempre finalizzate a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

### 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 ricorrente di un apporto decorativo costituito 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 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 complessivi. Circa la conservazione delle caratteristiche architettoniche e geometrico-dimensionali dell'edilizia locale, vanno innanzitutto conservati i rapporti dimensionali altezza/larghezza caratteristici delle bucatore, tali cioè da far superare generalmente la forma del doppio quadrato nel caso delle porte-finestre e comunque configuranti geometrie rettangolari verticali allungate.

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, ed è tale da non indurre un diaframma eccessivo nel rapporto diretto 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;
- eventuali nuovi balconi sono sempre ammessi alle seguenti condizioni:
- siano finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata;
- non pregiudichino la composizione originaria di facciata;
- siano realizzati con i materiali e le tipologie della tradizione costruttiva;
- siano realizzati secondo i rapporti dimensionali caratteristici dell'architettura tradizionale.

### **17.3. Infissi ed altri elementi di chiusura esterna**

#### 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 sopra luce. Sono vietati i portoncini in alluminio, in pvc o impiallacciati.

#### 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 240 cm.; l'altezza totale deve essere sempre superiore alla larghezza e, compatibilmente con le condizioni del contesto:

- la larghezza è pari all'altezza della linea di imposta dell'arco;
- 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.

In occasioni di modifiche dell'assetto proprietario o catastale interno è possibile aprire lungo i muri di recinzione 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.

#### 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:

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

#### Finestre e portefinestre

Le finestre e le portefinestre devono essere costruite con semplice disegno e in legno naturale.

E' vietato l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.

In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla sostituzione degli infissi incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni della presente guida normativa.

Sono in ogni caso escluse innovazioni che comportino l'installazione di vetri a specchio o disegni di serramenti diversi da quelli riscontrabili nelle tipologie locali quali ad esempio del tipo "all'inglese".

In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni che facciano parte integrante dell'assetto della facciata degno di tutela.

Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

Quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni di cui ai punti precedenti non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati i locali retrostanti, sarà ammissibile, con esclusione degli edifici conservativi, la loro sostituzione con infissi che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata. Questa modificazione dovrà comunque essere considerata con estrema attenzione in sede di concessione o autorizzazione, e subordinata ad una dimostrazione incontrovertibile della esigenza funzionale.

#### Sistemi di schermatura ed oscuramento

Il sistema tradizionale è costituito da scuretto interno. Lo scuretto interno ha funzione di oscuramento totale degli ambienti. Infisso e scuretto vanno realizzati con lo stesso materiale.

Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici della tradizione costruttiva locale:

- piccoli scuri in legno apposti direttamente sulla parte interna dell'infisso vetrato.

Il materiale ammesso è esclusivamente il legno. E' vietato l'impiego di serramenti di oscuramento diversi da quelli di cui ai commi precedenti ed estranei alla tradizione costruttiva locale quali veneziane, sportelloni, persiane in alluminio verniciato o pvc, avvolgibili in pvc, ferro o alluminio, ecc.

Nel caso necessiti procedere alla sostituzione parziale o totale dei serramenti di oscuramento di cui ai commi precedenti, i nuovi serramenti dovranno mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale ed essere uniformi e coerenti con la facciata originaria del fabbricato.

In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà inoltre procedere alla rimozione dei serramenti di oscuramento incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni della presente guida normativa.

Le eventuali eccezioni a quanto disposto dai commi precedenti devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico architettonica della costruzione.

### Tinteggiature di elementi lignei

Per tutti i tipi di finestra, porta finestra e portoni la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali; in mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali secondo le tonalità di tipo tradizionale.

Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente infissi verniciati a corpo in determinato colore.

In linea generale tutte le finestre, porte finestre e portoni della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità; nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartite in precedenza (vedi tinteggiature murature).

Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico architettonica della costruzione.

### Soglie e davanzali

Si prescrive la conservazione di soglie e davanzali esistenti qualora questi rispecchino le tipologie tradizionali per caratteristiche formali e materiche; sono considerati tradizionali davanzali e soglie in pietra o in graniglia (oppure ottenuti tramite posa di malta bastarda lisciata a filo con il prospetto).

In caso di sostituzione di soglie e davanzali essi dovranno risultare coerenti per forma, spessori, lavorazioni con quelli originari del fabbricato.

Nel caso di davanzali e soglie realizzate in pietra sono ammessi elementi che presentino superficie taglio sega esclusivamente fiammate o bocciardate con profilo squadrato o semplicemente sagomato.

Non sono ammessi, in quanto incoerenti, elementi trafilati in cotto variamente sagomati, l'impiego di marmi o pietre non locali (in particolar modo se a superficie lucidata) e le lavorazioni delle testate delle pietre con modanature eccessivamente sagomate salvo che non si tratti di reintegrazioni di elementi documentati coevi dell'edificio originario.

## **17.4. Elementi di finitura**

### Ringhiere e grate

In linea generale è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici anche nel caso in cui facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque risultino tipici di determinati periodi storici.

Per elementi tipici della tradizione costruttiva locale si intendono le ringhiere e grate realizzate con disegni a diversa elaborazione ad elementi pieni (quadri, tondi, piatti, angolari ecc...) con esclusione di scatolari o tubolari, come descritti nell'allegato.

Gli elementi in ferro quali grate di finestre, ringhiere e i piccoli elementi di arredo come fermaimposte, anelli, ferri battuti in genere, ecc., non potranno essere rimossi e sui medesimi sono ammessi i soli interventi necessari per la loro manutenzione e conservazione.

La reintegrazione, sostituzione o nuova realizzazione di ringhiere e grate è ammessa solo con nuovi elementi che ne ripropongano fedelmente i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate e nel contesto del centro storico.

### Tinteggiature di elementi in ferro

Salvo casi particolari debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui agli articoli precedenti dovrà essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione previa eventuale applicazione di materiali antiossidanti.

Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali; in mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali adeguatamente giustificati privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata.

### Cornicioni

In linea generale è prescritto il mantenimento della tipologia, forma e posizione dei cornicioni considerati caratterizzanti dei fabbricati tipici; non sono ammessi spostamenti o allargamenti impropri né tanto meno la loro demolizione e ricostruzione con diversi materiali e conformazione.

Sono considerati cornicioni tipici della tradizione costruttiva locale le seguenti tipologie di manufatti:

- a) cornicioni aggettanti realizzati attraverso l'aggregazione di elementi in pietra a vista;

- b) cornicioni aggettanti realizzati attraverso l'aggregazione di elementi in cotto intonacati a calce;

Il recupero, le reintegrazioni o la realizzazione di nuovi cornicioni (in caso di ampliamenti e nuove costruzioni) sono ammessi alle seguenti condizioni:

- a) siano finalizzati a ripristinare la veste architettonica originaria o quella storicizzata;
- b) non pregiudichino la composizione originaria di facciata;
- c) siano realizzati secondo le tipologie e materiali congrui indicate al comma precedente.

### Cornici ed elementi decorativi

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. Le tecnologie da utilizzare in tal caso potranno essere sia di tipo tradizionale che di tipo innovativo, purchè garantiscano un'adeguata solidarietà alle armature ed un'efficace protezione dalle infiltrazioni d'acqua.

Quando invece nel prospetto su strada non sono più rinvenibili i caratteri originali, o quando gli elementi cornice-cimasa, pur se allo stato attuale assenti, si ritiene possano conferire un miglior risultato funzionale ed espressivo e garantire contemporaneamente una protezione dall'acqua battente efficace, potrà essere studiato un disegno di tale elemento dai caratteri semplici ed esplicitamente moderni.

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.

Qualsiasi intervento sulle facciate dei fabbricati tipici dovrà assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali decorazioni originarie o storicizzate (finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, architravi in legno o cotto a vista, chiavi strutturali, cantonali rimarcati in muratura a vista, lesene, ecc.).

Quando tali decorazioni presentino lacune si dovrà, di norma, procedere alla loro integrazione impiegando le stesse tecniche, forme e colori. Quando le lacune siano particolarmente estese ed interessino gran parte dell'apparato decorativo, il rifacimento

delle parti mancanti sarà consentito solo quando sia possibile ricostruire con certezza il modulo costitutivo dell'apparato medesimo

Nel caso di edifici che non presentino allo stato attuale riquadrature od altre decorazioni pittoriche, ma che per tipologia, epoca di costruzione ed inserimento nel contesto rimandino all'uso di simili decorazioni, potrà essere ammessa la realizzazione di un semplice apparato decorativo costituito da fasce marcapiano e riquadri a porte e finestre.

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).

#### Marcapiani e lesene

In linea generale è prescritto il mantenimento della tipologia, forma e posizione di marcapiani, lesene e analoghi apparati decorativi di facciata considerati caratterizzanti dei fabbricati dell'architettura tradizionale locale anche se di epoca successiva purché ormai parte della forma architettonica storicizzata del fabbricato; non sono ammessi spostamenti o allargamenti impropri né tanto meno la loro demolizione e ricostruzione con diversi materiali e conformazione.

#### Zoccolature

In linea generale è prescritta la conservazione delle zoccolature esistenti, coevi o comunque storicizzate con il fabbricato originario realizzate secondo le seguenti tipologie tradizionali:

- a) semplice zoccolatura realizzata con fascia tinteggiata a calce direttamente sul fondo intonacato e di colore più scuro rispetto alla tinteggiatura dell'intera facciata;
- b) semplice zoccolatura realizzata con fascia in rilievo di 2-4 cm intonacata con superficie liscia o grezza e tinteggiata.

In caso di reintegrazione, rifacimento o nuova realizzazione di zoccolature esse dovranno essere coerenti con le tipologie caratterizzanti e/o originarie del fabbricato.

Non sono ammesse in ogni caso zoccolature in elementi o materiali incoerenti (paramano, piastrelle di clinker, materiali plastici, lastre di pietre non locali ecc....) o con materiali idonei ma lavorazioni e forme non congrue (bugnati, piastrelle di pietra, opus incertum ecc...).



Le nuove zoccolature non dovranno compromettere la traspirabilità delle murature, non dovranno essere realizzate con la combinazione di materiali o colori diversi, avranno una altezza non superiore a 80-90 cm e dovranno essere posate uniformemente per tutta la lunghezza dell'edificio.

### 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 CF storico/tradizionali 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.

## **17.5. 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.

In particolare modo:

- Canne fumarie e comignoli: E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti quando questi appartengano alla tradizione costruttiva locale. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive. Nel caso di nuovi posizionamenti dovranno essere impiegati comignoli che sappiano riallacciarsi al messaggio formale e materico-cromatico del tempo. La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con elementi di copertura in cotto (prevalentemente coppi) posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici della tradizione rurale. Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che

fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli. Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete retrostante dell'edificio o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via. In tal caso le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo con il minor impatto visivo possibile. La canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce. Canne fumarie costituite da condotti in acciaio od altro materiale nonchè con caratteri costruttivi difformi da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto invisibili dall'esterno.

- 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. Nelle sottozone A2, non sono ammessi impianti di condizionamento che dovessero essere visibili dal bene identitario.
- Impianti di ricezione radiotelevisiva e/o telefonica: Dovranno essere posizionati su pareti o falde che prospettano all'interno del lotto. Unità Edilizie di carattere plurifamiliare si devono dotare di antenne centralizzate di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive e satellitari. Antenne speciali quali quelle per le trasmissioni radiofoniche private, amatoriali, di enti pubblici o di società, antenne di emissione di segnali di trasmettitori radiofonici, televisivi e telefonici, nonché loro ripetitori di segnale, non possono essere collocate nel centro storico. Sono ammessi a deroga esclusivamente apparati appartenenti ad enti che svolgano attività di pubblica utilità di carattere sanitario o di ordine pubblico, previo adeguamento a criteri di carattere paesaggistico e di impatto visivo che saranno concordati con l'Ufficio tecnico. Tralicci, cavi e supporti devono essere colorati con smalti opachi di colore identico alle strutture architettoniche sulle quali giacciono, e collocati in modo da non creare danno a strutture o apparati decorativi.
- 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. Nelle sottozone 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 d'acqua e similari: E' vietato sistemare serbatoi d'acqua o similari sui tetti o sui terrazzi e comunque in parti esterne ai fabbricati. Sono consigliati adeguati impianti autoclave con serbatoio idrico interrato; ove non fosse assolutamente possibile il Responsabile del Servizio può autorizzare l'utilizzazione del sottosuolo pubblico con particolari accorgimenti. Qualora si riscontrasse l'impossibilità oggettiva ad individuare volumi tecnici all'interno della tipologia consolidata, è consentita la realizzazione di tali manufatti nell'area cortilizia, se presente.

#### **17.6. Ambiti privati non edificati**

Come affermato precedentemente le aree in edificate interne ai lotti sono veramente rare e di dimensioni ridotte. Per tali ambiti non edificati interni alle Unità Edilizie devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- essere riqualificati e ricostituiti negli originali rapporti tra verde privato e spazi pavimentati;
- essere liberati dalle superfetazioni di recente/nuova realizzazione;
- pavimentate con il criterio del sistematico recupero degli acciottolati o lastricati esistenti e del loro disegno essenziale;
- 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.

### **17.7. Elementi di arredo esterno**

Elemento caratteristico del centro storico del comune di Cuglieri è la presenza di sedute in pietra, di semplice fattura, addossate ad alcune facciate nelle vicinanze degli ingressi principali.

In linea generale è prescritta la conservazione di tali elementi, coevi o comunque storicizzati con il fabbricato e realizzati secondo le tipologie tradizionali.

### **ARTICOLO 18 - Norme finali**

La verifica delle caratteristiche delle UE e dei CF, a seguito dei rilievi e delle misurazioni svolte in occasioni di progetti 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 PP 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 PP sono regolati dalle vigenti leggi e disposizioni nazionali, regionali e comunali.

L'Amministrazione Comunale non è tenuta a rilasciare autorizzazioni o concessioni che prevedano demolizioni totali o parziali di fabbricati storico tradizionali integri, ancorchè 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 Particolareggiato, e secondo il dettato del PPR della Sardegna, art.52 e segg. delle NTA.

Nelle unità edilizie in cui sono presenti edifici conservativi ed e contemporaneamente prevista la possibilità di realizzare nuove volumetrie, tale possibilità è sempre vincolata alla preliminare messa in sicurezza dei corpi di fabbrica conservativi.

## Capo IV

### REGOLE PER GLI SPAZI APERTI: SISTEMA INFRASTRUTTURALE, STRADE, PIAZZE, AREE VERDI E SPAZI COLLETTIVI

#### ARTICOLO 19 – Le pavimentazioni

La rete viaria, infrastrutturale e ambientale storica era sino ai primi decenni dell'800, praticamente dovunque allo stato "naturale" o con sporadici esempi di acciottolato (ovvero di pietra locale di piccola pezzatura assestata su letto di sabbia e terra). A partire dall'800, si dà il via alle prime sistemazioni viarie con lastronati, e solo nel '900 si riscontra una diffusione più generalizzata delle pavimentazioni lapidee.

Dovunque le pavimentazioni storiche esistano e siano restaurabili, è doveroso integrarle e ricondurle a perfetto assetto originario con interventi di alto profilo tecnico-progettuale, anche mediante smontaggi e rimontaggi.

Il progetto di nuove pavimentazioni sarà subordinato allo studio e al riferimento alle tipologie di pavimentazioni di qualità già esistenti nel contesto storico di riferimento. Si dovrà prediligere l'utilizzo di materiali di produzione locale o regionale, storicamente diffusi se ancora reperibili o in uso. Qualora tali materiali non fossero più reperibili, o le pavimentazioni storiche non dessero garanzie funzionali e qualitative adeguate, dovrà essere attentamente studiata e motivata la compatibilità con il contesto dei materiali introdotti.

Particolare attenzione dovrà essere posta sui rapporti materici e coloristici tra contesto costruito e superfici lapidee, considerando anche eventuali scelte innovative che dovranno essere fatte seguendo i criteri enunciati di seguito.

La tecnologia di posa in opera (a secco o su massetto cementizio) dipenderà dalle condizioni di contesto, legate al materiale, alla sua pezzatura, al traffico previsto e ammissibile;

Una pavimentazione lapidea ad elementi di formato medio-grande o misto è assolutamente innovativa rispetto alle autentiche condizioni della rete viaria storica.

I sistemi di posa utilizzati per la costruzione delle pavimentazioni devono essere tali da garantire la coesistenza delle architetture a margine. Occorrerà infatti provvedere allo smaltimento delle acque meteoriche evitando l'accumulo in prossimità delle fondazioni e realizzare una permeabilità delle fondazioni tale da non compromettere la salubrità delle murature degli edifici adiacenti. Pavimentazioni a schiena d'asino saranno riservate in contesti dove precedenti esempi e adeguate sezioni stradali permetteranno la gestione corretta delle fasce adiacenti all'edificato storico.

Per quanto riguarda le tecniche di posa, si dovrà in prima istanza fare riferimento a quelle tradizionali, prediligendo quella a secco (elementi lapidei su sabbia, con

adeguato drenaggio e sottofondo) che garantisce la permeabilità del suolo e favorire la raccolta delle acque superficiali in maniera puntuale a distanza adeguata dai fabbricati.

Qualora attente valutazioni tecniche ne dimostrassero la necessità, a causa di motivi legati alla natura del terreno, pendenze o al tipo di traffico ritenuto ammissibile sarà proponibile il ricorso a sottofondi di calcestruzzo.

Tecniche di taglio e di lavorazione dei materiali lapidei dovranno in generale essere improntate alla migliore e più essenziale funzionalità contemporanea, accettandone consapevolmente la diversità rispetto a tecniche storiche oggi difficilmente riproponibili.

È vietata la realizzazione di pavimentazioni in lastre di spessore sottile o inadeguato rispetto alle loro dimensioni, fragili, funzionalmente non adatte 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 dovranno essere motivati in modo preciso da analisi storiche. In assenza di particolari riferimenti culturali locali non si giustifica il ricorso ad eccessive elaborazioni geometriche, all'accostamento non giustificato di materiali di differente natura e colore.

Le presenti disposizioni devono essere applicate con la massima attenzione nella sottozona A2: Ambito di rispetto dei beni paesaggistici identitari.

All'interno del centro storico l'utilizzo pedonale deve essere considerato un valore prioritario rispetto all'uso carrabile. La rete viaria è infatti in genere caratterizzata da alcuni percorsi di attraversamento e di carattere principale – interessati da flussi di traffico anche intercomunali - dalla quale si diparte una fitta rete di vie minori, vicoli, piazze e slarghi: su questi ultimi elementi sarà opportuno favorire un disegno capace di favorire l'utilizzo pedonale e utilizzare materiali pavimentazioni posate a secco, più vicine alle tradizionali forme degli acciottolati, dei lastricati, ecc.

La praticità delle pavimentazioni non posate su massetto di calcestruzzo si rivela ogni qualvolta sia necessario intervenire per modificare o mantenere reti o sottoservizi.

In merito alla tipologia progettuale si deve ricordare che, in particolare in contesti con bassa intensità di traffico, l'inserimento dei marciapiedi può non essere necessario o costituire un arbitrario ammodernamento di una configurazione tradizionale; è preferibile una sezione stradale continua e priva di barriere architettoniche in tutti i casi dove le ridotte dimensioni stradali non permettano adeguate larghezze di marciapiedi e carreggiate.

## **ARTICOLO 20 – Gli arredi urbani, segnaletica e pubblicità**

Di fronte al progetto degli arredi urbani, la semplicità degli interventi ed i riferimenti formali e stilistici devono necessariamente adeguarsi alla dimensione estetica dei luoghi, evitando impropri processi di nobilitazione e cambio di significato.

Nel centro storico di Cuglieri, l'arredo urbano era limitato a pochi elementi di carattere funzionale, legato a funzioni specifiche piuttosto che a intenti decorativi.

Ciononostante, la progettazione dell'arredo urbano, se curata ed essenziale, può contribuire al miglioramento dell'ambiente del centro storico purché sia in grado di intervenire in modo integrato ed unitario, comprendendo l'insieme dei segni che modificano o caratterizzano il centro storico odierno (insegne, cartellonistica,...)

In presenza di arredi urbani storici si dovrà procedere al ripristino e all'integrazione degli stessi e non alla loro indiscriminata sostituzione.

Il progetto dei nuovi arredi urbani sarà subordinato allo studio del contesto locale, con particolare riferimento ai caratteri di estrema essenzialità delle architetture del centro storico.

I riferimenti stilistici dovranno essere appropriati, evitando anacronismi quali la collocazione di arredi (corpi illuminanti, panchine e simili) di stampo classicista ottocentesco; analogamente gli eccessi linguistici di alcuni elementi di design moderno, come la proposta di elementi vernacolari, possono risultare lesivi del carattere dei luoghi.

Anche 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.

## **ARTICOLO 21 – 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 possono essere oggetto di manutenzione e rinnovo; è vietata l'apertura di nuovi vani ad uso vetrina o esposizione posti sul prospetto stradale.

Le presenti disposizioni devono essere applicate con la massima attenzione nella sottozona A2: Ambito di rispetto dei beni paesaggistici identitari.

## **ARTICOLO 22 – Il verde urbano**

Il verde urbano delle aree storiche si caratterizza in genere per una forte continuità con il paesaggio agrario circostante. Il rapporto di adiacenza tra il centro storico ed il suo paesaggio agrario, in tutte le situazioni dove si è conservato, deve essere considerato un valore importante da preservare sia al fine di un equilibrato rapporto tra le aree densamente costruite del centro e le aree verdi, sia come riferimento prioritario al quale associare la progettazione ed il riequilibrio dei margini del centro abitato.

All'interno dell'insediamento il verde urbano tradizionale si esprime attraverso differenti declinazioni tra parti private e pubbliche; la presenza di alberi da frutto o pergole (talvolta curate da privati), la presenza di alberature lungo le vie di attraversamento, devono essere tutelate e preservate quali elementi caratterizzanti il centro abitato.

Nei contesti oggetto di interventi progettuali storici di sistemazione di ambiti di pregio quali piazze, aree religiose, viali ecc., è necessario, al momento di istruire un processo di progettazione o modifica, acquisire tutti i dati necessari alla valutazione dell'assetto del progetto originario, mediante indagini, documenti o rilievi puntuali. In tali casi la reintegrazione o il recupero della forma, mediante accurati interventi filologici, costituisce l'obiettivo prioritario del progetto.

Quando sia necessario od opportuno intervenire per riqualificare ambiti degradati, anche al fine di ridisegnare le aree verdi, con inserimenti nuovi o tesi a coinvolgere aree non storicamente destinate a verde, il progetto deve far riferimento alle linee culturali preesistenti o, se di contenuti innovativi, procedere attraverso motivati processi compositivi.

E' certamente consigliabile l'utilizzo del verde sia in ambiti urbani sia quale elemento utile per disegnare e ricucire, in processi di più ampia riqualificazione urbanistica, i margini dell'abitato.

## **ARTICOLO 23 – L'illuminazione pubblica**

Particolare attenzione va riposta nel progetto di illuminazione del centro storico eliminando o comunque minimizzando l'inquinamento luminoso. A tal fine, è importante differenziare gli ambiti progettuali considerando il rapporto tra spazi pubblici di intensa frequentazione e spazi a carattere vicinale, modulando i vari ambiti con differenti parametri di luminosità.

Tra i criteri di scelta degli apparecchi illuminanti e di tutti i loro accessori si devono contemplare, tra gli altri, anche la valutazione della qualità dei materiali dei singoli componenti poiché questo, pur essendo un probabile maggiore onere in fase di esecuzione, si traduce in un sicuro risparmio nella fase di gestione e manutenzione.

Nella scelta del supporto della fonte luminosa, si dovranno prediligere materiali e soluzioni formali improntati alla semplicità e all'essenzialità al fine di minimizzare



l'impatto del nuovo impianto in assenza di un consolidato sistema tradizionale di illuminazione pubblica.

Nel caso di apparecchi illuminanti che costituiscano rifacimenti "in stile" questi, oltre ad essere in generale sconsigliati per il loro carattere spesso piattamente imitativo, dovranno essere utilizzati in ambiti dove esistono riferimenti storici a quella specifica tipologia stilistica, e comunque in modo tale da non creare contrasto con ambienti di forte carattere rurale.

In ambiti prevalentemente residenziali si eviti il confronto diretto tra il cono di luce e le facciate delle case, dirigendolo verso il basso o adoperando parabole a fascio asimmetrico, in particolare quando si è costretti a posizionare l'apparecchio illuminante vicino all'edificio.

Nelle diverse parti di uno stesso ambito urbano va posta particolare attenzione al progetto illuminotecnico, coordinando le variazioni del gradiente luminoso, l'intensità di luce e la temperatura della fonte luminosa.

Altro fattore importante è l'attenzione che dovrà porsi per evitare fenomeni di abbagliamento a chi percorre la via pubblica e a chi abita ai margini della stessa; i punti luce incassati nella pubblica pavimentazione spesso generano disturbi e potenziale pericolo.

Nella progettazione e nella scelta dei sistemi di illuminazione pubblica l'importante parametro del risparmio energetico non deve portare a sottovalutare i parametri qualitativi legati alla temperatura del colore e alle scelte di corretto inserimento dell'impianto nel contesto.

Le presenti disposizioni devono essere applicate con la massima attenzione nella sottozona A2: Ambito di rispetto dei beni paesaggistici identitari.

## **ARTICOLO 24 – Gli impianti tecnologici e impianti di distribuzione pubblica**

In occasione di nuovi interventi di recupero urbano è oggi necessario riordinare e ristudiare il ruolo dell'infrastrutturazione e dell'impiantistica in modo complessivo ed esauriente.

Il ruolo di bene paesaggistico assunto dal centro storico– dai suoi spazi pubblici ma anche dalle residenze private - impone una nuova attenzione verso le forme e i metodi di installazione degli impianti. In particolare modo pozzetti e vani di ispezione o per contatori devono essere oggetto di specifica attenzione; analogamente le linee non devono essere collocate sui fronti edificati a vantaggio di cavidotti interrati che dovrebbero contenere le linee aeree.

Analogamente i grandi impianti (climatizzazione, trasformazione, etc.), siano essi pubblici o privati, non devono trovare collocazione negli spazi pubblici, al fine di non alterare sia dal punto di vista visivo che acustico l'ambiente storico.

## **ARTICOLO 25 – Elementi per il superamento delle barriere architettoniche**

La forma e la struttura degli spazi pubblici nel centro storico, in particolare le piazze e gli ambiti di relazione adiacenti a monumenti, devono essere tutelati in conformità con la loro immagine originaria.

La necessità di agevolare la frequentazione di alcuni ambiti, di dotarli quindi dei requisiti di accessibilità o visitabilità, non può portare alla loro modificazione irreversibile.

Se necessari, i dispositivi per il superamento delle barriere architettoniche non dovranno essere dissimulati, con effetti di falso, ma eventualmente giustapposti agli edifici, considerandoli come oggetti tecnologici da progettare in termini di qualità. In particolare:

- La scelta del dispositivo per l'abbattimento delle barriere architettoniche (servoscala, rampa, ecc.) deve essere effettuata privilegiando l'opzione che minimizza l'impatto visivo salvaguardando al meglio i valori storici da tutelare e lo spazio pubblico.
- Le rampe posizionate su prospetti o rivolte verso gli spazi pubblici devono essere sempre amovibili e progettate con criteri di sobrietà e leggerezza; le rampe saranno preferibilmente scomponibili in porzioni modulari movimentabili, e non necessariamente collocate sull'ingresso principale se tale scelta porta alla modifica sostanziale dei piani originali del luogo.
- In nessun caso la costruzione di rampe o dispositivi di mobilità deve comportare modifiche irreversibili sulle strutture di prospetto né della conformazione e dell'articolazione degli spazi pubblici al contorno delle architetture.