

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

Art. 1 - Indicazioni ed Indirizzi generali

Art. 2 - Elaborati del Piano Particolareggiato della zona A

Art. 3 - Categorie di Intervento

- art. 3.1 - manutenzione ordinaria
- art. 3.2 - manutenzione straordinaria
- art. 3.3 - restauro scientifico
- art. 3.4 - restauro e risanamento conservativo
- art. 3.5 - demolizione e ricostruzione
- art. 3.6 - nuova edificazione
- art. 3.7 - variazione della destinazione d'uso

Art. 4 - Destinazione d'uso delle aree e degli edifici

Art. 5 - Modalità di intervento

- art. 5.1 - disciplina generale degli interventi
- art. 5.2 - requisiti dei progetti
- art. 5.3 - allineamenti e distanze dai confini
- art. 5.4 - altezze, volumetrie, superfici
- art. 5.5 - requisiti ambienti interni
- art. 5.6 - distribuzione interna
- art. 5.7 - coperture
- art. 5.8 - aggetti
- art. 5.9 - paramenti esterni
- art.5.10 - elementi di finitura
- art.5.11 - corti, cortili e recinzioni
- art.5.12 - impianti tecnologici
- art.5.13 - oggettistica per funzioni commerciali – segnaletica ed affissioni.

Art. 6 - Norme finali

Art. 1 - INDICAZIONI ED INDIRIZZI GENERALI

Nella redazione dei progetti relativi ad interventi riguardanti edifici e spazi liberi presenti all'interno del Piano particolareggiato della zona A ci si deve attenere alle presenti norme.

Fanno parte di esse, integrandole, gli abachi sugli elementi tipologici allegati.

Gli interventi edilizi sono inoltre disciplinati dagli elaborati grafici di progetto:

- *Planimetrie ;*
- *Profili stradali;*
- *Prescrizioni contenute nelle Schede relative alle singole unità edilizie.*

Le Norme di Piano particolareggiato della zona A sono prevalenti rispetto a quelle degli strumenti generali precedenti .

Per ogni unità edilizia sono stabiliti gli interventi ammessi e vengono date le indicazioni e gli indirizzi operativi per la realizzazione di quanto consentito.

Gli interventi previsti sono finalizzati al risanamento delle situazioni di degrado e alla riqualificazione del tessuto edilizio. Le indicazioni date hanno lo scopo di definire modalità di intervento, nel tessuto edilizio, corrette e rispettose delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e costruttive tradizionali locali.

Viene favorito il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente e il riuso degli edifici abbandonati. In generale gli interventi ammessi sono comunque finalizzati soprattutto alla conservazione degli elementi architettonici e dell'unità formale originaria degli edifici e alla loro ricomposizione secondo la tipologia originaria.

In merito alle destinazioni d'uso degli edifici , oltre alla residenza, che resta l'utilizzo da privilegiare, sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza (bar, trattorie, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, attività commerciali, ecc.) purché di modesta importanza. Sono ammesse anche le attività artigianali che non siano pericolose o nocive o moleste e non creino intralcio alla circolazione.

ELENCO ELABORATI

- | | | |
|-----------|---|---------------|
| 01 | RELAZIONE ILLUSTRATIVA – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE | |
| 02 | STRALCIO DEL P.U.C. | scala 1:2000 |
| 03 | AREA DEL CENTRO STORICO | scala 1: 1000 |
| 04 | ABACO DEGLI ELEMENTI TIPOLOGICI | scala 1: 100 |

05 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 1

05a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 200
-----------------------------------	--------------

05b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli	scala 1: 200
------------------------------	--------------

05c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia	scala 1: 100
-----------------------------------	--------------

06 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 2

06a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 200
-----------------------------------	--------------

06b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli	scala 1: 200
------------------------------	--------------

06c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia	scala 1: 100
-----------------------------------	--------------

07 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 3

07a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

07b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

07c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

08 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 4

08a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

08b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

08c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

09 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 5

09a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

09b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

09c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

10 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 6

10a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

10b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

10c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

11 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 7

11a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

11b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

11c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

12 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 8

12a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

12b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

12c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

13 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 9

13a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

13b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

13c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

14 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 10

14a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

14b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

14c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

15 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 11

15a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

15b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

15c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

16 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 12

16a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

16b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

16c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

17 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 13

17a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

17b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

17c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

18 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 14

18a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

18b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

18c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

19 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 15

19a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

19b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

19c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

20 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 16

20a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

20b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

20c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

21 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 17

21a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

21b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

21c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

22 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 18

22a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

22b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

22c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

23 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 19

23a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

23b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

23c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

24 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 20

24a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

24b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

25c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

25 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 21

25a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

25b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

25c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

26 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 22

26a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

26b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

26c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

27 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 23

27a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

27b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

27c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

28 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N° 24

28a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

28b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

28c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

29 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N°25

29a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

29b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

29c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

30 PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA “A” DEL P.U.C. :ISOLATO N°26

30a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Unità edilizie e profili stradali scala 1: 200

30b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetrie dei vari livelli scala 1: 200

310c ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE

Norme Tecniche per unità edilizia scala 1: 100

Art. 3 - CATEGORIE DI INTERVENTO

Le trasformazioni edilizie prescritte dal Piano particolareggiato della zona A vengono definite dalle presenti norme nel rispetto di quanto stabilito dalla L. 457/78 e delle leggi nazionali e regionali vigenti.

Gli interventi sono classificati secondo le seguenti categorie:

- a) Manutenzione Ordinaria*
- b) Manutenzione Straordinaria*
- c) Ristrutturazione edilizia*
- d) Restauro Scientifico*
- e) Restauro e Risanamento Conservativo*
- f) Demolizione e Ricostruzione*
- g) Nuova Edificazione*
- h) Variazione d'uso*

3.1) Manutenzione Ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano riparazione, rinnovamento e sostituzione delle opere di finitura, e di quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile (fabbricato o unità abitativa o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali, ma si limitano a ripristinare o sostituire gli elementi danneggiati, usurati, o inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

Sono di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione che dipendono da vetustà, da caso fortuito (fulmini, allagamenti, grandine, ecc.) o da deterioramento prodotto dall'uso.

Rientrano nella categoria le seguenti opere:

- *pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti; rifacimento parziale dei rivestimenti esterni senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;*
- *tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci esterni;*
- *pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;*
- *la manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda ed impermeabilizzazione dei tetti piani);*

- *riparazione e sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di soffitti non portanti;*
- *la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti tecnici (idraulico, sanitario, elettrico, di riscaldamento) che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.*

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

3.2) Manutenzione Straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelle opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità edilizie e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono quindi opere di manutenzione straordinaria:

- *il rinnovamento o la sostituzione di elementi strutturali dell'edificio (pilastri, solai, mensole, balconi, tratti di muri, ecc.);*
- *il rifacimento della copertura compresa l'orditura grossa e la sostituzione del solaio;*
- *il rifacimento totale di intonaci esterni, rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne anche con modificazione di materiali e tinte;*
- *gli interventi di adeguamento igienico tecnologico e funzionale comprendenti, se necessarie, modifiche interne ed eventuali (solo se indispensabili) volumi tecnici esterni;*
- *per gli edifici artigianali: le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento delle superfici utili e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione.*

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

3.3) Ristrutturazione Edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente.

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

In particolare si prevede:

- *la ristrutturazione dell'edificio nel suo complesso che può comportare anche la modifica degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio;*

- *cambiamenti sostanziali degli aspetti architettonici e tipologici generali dell'edificio e soprattutto delle parti esterne;*
- *la realizzazione, se prevista per la singola unità edilizia, di opere di ampliamento (in sopraelevazione o in superficie coperta) per le parti, le dimensioni e le caratteristiche indicate negli elaborati grafici di progetto.*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a concessione edilizia.

3.4) Restauro Scientifico

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 e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica o il ripristino di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo e organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, gli slarghi, i piazzali, gli orti, i giardini e i chiostri;
 - la conservazione e il ripristino degli sporti di gronda in relazione alle caratteristiche esistenti;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte; scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simile all'originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico – sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

L'intervento di restauro scientifico è soggetto a concessione edilizia.

3.5) Restauro e Risanamento Conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenza dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Le opere di Restauro e risanamento conservativo prevedono:

- *la valorizzazione degli aspetti mediante il restauro e il ripristino dei fronti esterni (su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata la unitarietà del prospetto) mentre gli ambienti interni sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati dal Regolamento Edilizio, rimanendo fisse la quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo;*
- *il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;*
- *l'eliminazione delle superfetazioni e in genere delle parti incongrue rispetto all'impianto originario e degli ampliamenti del medesimo;*
- *l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico – sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;*
- *la ristrutturazione delle scale esistenti, senza modificare la posizione del vano; è inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale;*

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti a concessione edilizia.

3.6) Demolizione e Ricostruzione

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

I fabbricati che vengono per qualsiasi motivo demoliti, anche per cause naturali, potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme del presente Piano Particolareggiato.

Gli interventi di ricostruzione consistono nel rifacimento totale o parziale di un fabbricato, nel rispetto dei caratteri generali e dimensionali di quello preesistente.

Se nella riedificazione si osservano nuovi criteri dimensionali, costruttivi ed architettonici, per cui si ottiene un edificio sostanzialmente diverso dal precedente, col quale ha in

comune solo l'area utilizzata (o gran parte di essa), allora si configura senz'altro un intervento di nuova edificazione.

L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto ad autorizzazione; l'intervento di demolizione con ricostruzione è soggetto a concessione edilizia.

3.7) Nuova Edificazione

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

Il tipo di intervento comprende anche:

- ampliamento – inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione, con creazione di volumi o superfici utili supplementari;
- sopraelevazione – intesa come estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente;
- adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria – per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.

L'intervento di nuova edificazione è soggetto a concessione edilizia.

3.8) Variazioni della Destinazione d'Uso

L'intervento consiste nelle modifiche, comportanti o meno opere edilizie di uso o di funzione, per l'area o l'edificio o parti di esso. Sono considerate variazioni della destinazione d'uso le modifiche fra le seguenti categorie:

- residenza e servizi strettamente connessi;
- attività produttive di carattere artigianale compatibili con la funzione residenziale;
- attività commerciali e artigianato di servizio alla persona;
- attività direzionali (compresi gli uffici e banche) ed amministrativa in generale;
- attività ricettive;
- attività ricreative e sportive, attività culturali, politiche e sociali;
- magazzini e depositi;
- attività assistenziali, sanitarie e religiose;
- servizi pubblici di interesse generale.

Tutte le modifiche delle modalità di impiego e di utilizzo dell'immobile che comportano variazione dall'una all'altra delle categoria di destinazione d'uso sopra elencate sono soggette a concessione edilizia. Sono altresì soggetti a concessione edilizia quei mutamenti di destinazione d'uso che, indipendentemente dalle categorie succitate, la legislazione vigente assoggetta a preventivo rilascio di concessione. Nel caso di variazione della destinazione da residenza a servizi strettamente connessi ad attività ricettive, attività commerciali con superficie superiore a 100 mq. e situazioni assimilabili dovrà essere garantita una dotazione di parcheggi pari ad 80 mq. ogni 100 mq. di superficie utile delle attività ricettive o commerciali. Queste aree possono essere localizzate, eventualmente, anche in aree non contigue all'intervento purché poste ad una distanza non superiore a 200 m. dal lotto di intervento.

Art. 4 – DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI

In generale è consentito l'uso degli edifici, oltre che per la residenza, per attrezzature urbane connesse con la funzione abitativa (bar, trattorie, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, attività commerciali, ecc.) purché di modesta importanza. E' ammessa la presenza di attività artigianali che non siano pericolose, nocive o moleste e non creino intralcio alla circolazione. E' consentito il cambio di destinazione d'uso, salvo diversa indicazione specifica, per quanto concerne l'utilizzazione degli immobili per attività artigianali e commerciali non moleste e non inquinanti compatibili con la residenza, e per attività ricettiva turistiche compatibili con le caratteristiche strutturali, formali e distributive degli edifici.

Art. 5 – MODALITÀ DI INTERVENTO

5.1) Disciplina generale degli interventi

L'unità minima di intervento è l'unità edilizia individuata negli elaborati grafici, appartenente di solito ad un unico proprietario, ciò al fine di avere condizioni reali di attuabilità.

Il rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni per l'esecuzione degli interventi consentiti è subordinato, nel caso di ampliamento e ristrutturazione, alla previsione all'interno del progetto, delle opere volte ad eliminare od integrare gli elementi

architettonici difforni dal tipo tradizionale presenti sul fabbricato. Tali opere dovranno essere eseguite contestualmente alla realizzazione dell'intervento complessivo.

Nel caso di interventi di ristrutturazione o restauro di edifici di tipo tradizionale, questi dovranno interessare l'intero fabbricato.

Per quanto concerne gli interventi di Nuova Edificazione, i lavori inerenti l'esterno degli edifici devono essere terminati contestualmente all'interno.

5.2) Requisiti dei progetti

I progetti relativi agli interventi edilizi di cui all'art.4, con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e salvo quanto prescritto per le singole unità edilizie, dovranno avere carattere esecutivo e contenere i seguenti elaborati:

- *estratto della Planimetria delle unità edilizie del Piano particolareggiato della zona A in scala 1:200 indicante l'unità interessata dall'intervento;*
- *estratto della planimetria catastale del lotto interessato dall'intervento e dell'area contestuale;*
- *piante, prospetti e sezioni quotate della situazione esistente, in scala 1:50, dell'edificio oggetto dell'intervento, in cui siano chiaramente individuati gli elementi edilizi costitutivi e i relativi materiali, il tipo e l'ubicazione degli impianti con i relativi allacci esterni, le destinazioni d'uso.*
- *relazione illustrativa dei principali aspetti e dati che caratterizzano lo stato di fatto, con valutazione degli aspetti di degrado, se necessario documentati da una idonea specifica documentazione fotografica di dettaglio; illustrazione degli interventi proposti nel progetto;*
- *adeguata documentazione fotografica a colori dei prospetti esterni, della copertura, di eventuali particolari architettonici o costruttivi presenti nella struttura ;*
- *elaborati grafici in scala 1:50 , pianta, prospetti e sezioni quotate, in cui siano chiaramente riportati, in sovrapposizione allo stato di fatto, i nuovi interventi proposti, con estensione delle indicazioni grafiche ad un contorno significativo dell'intervento nell'isolato.*
- *elaborati grafici in scala 1:50/1:100 in cui siano individuati i materiali da adoperare, le tecniche costruttive , gli impianti con i relativi allacci esterni, le nuove destinazioni d'uso, le sistemazioni delle aree non edificate, le recinzioni e quant'altro necessario per una chiara comprensione della propria proposta progettuale, per situazioni edilizie non complesse;*
- *per gli interventi restauro e risanamento conservativo, particolari costruttivi di tutti gli elementi architettonici principali delle facciate, in scala 1:10 /1:20.*

I progetti relativi alla manutenzione straordinaria, salvo quanto previsto per singole unità edilizie, dovranno avere carattere esecutivo e dovranno contenere i seguenti elaborati:

- *relazione illustrativa dei principali aspetti e dati caratterizzanti lo stato di fatto e la situazione di progetto, con valutazione degli aspetti di degrado, documentati da idonea documentazione fotografica;*
- *eventuali elaborati dello stato di fatto, da presentare, su richiesta dell'Ufficio Tecnico, qualora non fosse sufficientemente descrittiva la documentazione fotografica, riferita alla parte di edificio sottoposto ad intervento di manutenzione ordinaria.*

I progetti relativi alla manutenzione straordinaria, salvo quanto previsto per le singole unità edilizie, dovranno avere carattere esecutivo e dovranno contenere i seguenti elaborati:

- *piante, prospetti e sezioni in scala 1:50 e/o 1:100 dell'edificio oggetto di intervento, in cui siano chiaramente individuati gli elementi edilizi costitutivi e i relativi materiali, il tipo e l'ubicazione degli impianti con relativi allacci esterni, le destinazioni d'uso degli ambienti e spazi scoperti. Devono essere chiaramente indicate le parti dell'edificio da sottoporre a manutenzione, con l'indicazione dei materiali usati e particolari costruttivi di eventuali nuovi elementi architettonici da inserire;*
- *relazione illustrativa dei principali aspetti e dati caratterizzanti lo stato di fatto, con valutazione degli aspetti di degrado, se necessario documentati da idonea specifica documentazione di dettaglio;*
- *adeguata documentazione fotografica a colori dei prospetti esterni, della copertura e di eventuali particolari architettonici e costruttivi.*

5.3) Allineamenti e Distanze dai confini

Non è consentita, in generale, alcuna modifica degli allineamenti originari ed incremento di superficie coperta, salvo deroga ammessa dagli elaborati di piano.

Nel caso di nuove costruzioni, se consentite, su lotti non edificati o parzialmente edificati, vanno rispettate le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade previste dal Codice Civile, fatte salve diverse indicazioni contenute negli elaborati di progetto allegati e salvo diritto terzi; comunque l'edificio non deve sopravanzare le costruzioni esistenti allineate lungo la strada.

E' ammesso l'ampliamento di edifici esistenti su parte del lotto rivolto verso la strada al fine del completamento del fronte dell'edificato; esso può avvenire solo se previsto dal Piano particolareggiato della zona A e a condizione che siano rispettate le caratteristiche volumetriche, di superficie e tipologiche indicate, e sia mantenuto l'allineamento con la porzione esistente. La nuova parte dell'edificio non deve sopravanzare, in alcun caso, le costruzioni esistenti allineate lungo la strada.

5.4) Altezze , Volumetrie e Superfici.

Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione sono consentiti solo se previsti dal Piano e con le caratteristiche indicate nelle tavole grafiche di progetto, in merito alle altezze, superficie coperta e falde di copertura.

Rispetto alle norme relative ai massimi indici di edificabilità e di copertura sono comunque sempre da ritenere prevalenti le disposizioni presenti nelle tavole di progetto allegate al Piano Particolareggiato.

Nel caso di ricostruzione, qualora sia possibile documentare la forma originaria del fabbricato, è consentito il mantenimento di tale cubatura e superficie coperta, nel completo rispetto della sagoma originaria.

Non è ammessa la sopraelevazione di un corpo edilizio se questa parte dell'edificio risulta avere un'altezza maggiore di quella degli edifici circostanti.

5.5) Requisiti ambienti interni

La superficie di aerazione ed illuminazione, direttamente comunicante con l'esterno, deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento, con un minimo di mq. 0.80.

Al fine di consentire l'utilizzazione ai fini abitativi di vani in edifici per i quali le presenti Norme tecniche di Attuazione non prevedano la modifica delle caratteristiche tipologiche originarie è consentito il mantenimento delle superfici delle finestre esistenti.

I vani seminterrati e/o interrati dovranno avere un'altezza netta compresa tra m. 2.20 e m. 2.50.

L'altezza interna utile dei vani abitabili non deve essere inferiore a m. 2.70. Al piano terreno e nel piano sottotetto l'altezza media non deve essere inferiore a m. 2.70 con un'altezza minima comunque non inferiore a m. 2.20.

E' fatto salvo il caso di interventi su edifici esistenti, per i quali le presenti Norme Tecniche di Attuazione non prevedano la modifica delle caratteristiche originarie degli stessi, dove è consentito il mantenimento dell'altezza utile interna esistente.

5.6) Distribuzione interna

Negli edifici soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria ed a interventi di restauro è ammessa la modifica della distribuzione interna al solo scopo di adeguare l'unità edilizia alle esigenze abitative, igieniche e funzionali attuali.

Eventuali elementi architettonici di pregio dovranno essere conservati.

Per gli edifici di particolare pregio, soggetti a restauro, unitamente alla richiesta di autorizzazione o di concessione edilizia concernenti tanto opere esterne quanto interne, il richiedente dovrà presentare un'accurata documentazione fotografica relativa agli interni e la Commissione Edilizia potrà effettuare un sopralluogo al fine di verificarne le effettive condizioni o per rilevare l'eventuale presenza di elementi architettonici di pregio.

5.7) Coperture

- Il manto di copertura

Il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre la tipologia tradizionale esistente che prevede l'impiego esclusivo di tegole curve tradizionali in laterizio ed in particolar modo dei coppi, impiegati con la disposizione cosiddetta alla sarda, composta da filari concavi e convessi alternati. E' da escludersi pertanto l'impiego di materiale diverso dal laterizio, di tegole piane o di forme diverse da quelle tradizionali.

Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale, è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi esistenti, con eventuale inserimento in maniera alternata e casuale, dei nuovi ad integrazione di quelli non recuperabili. Negli edifici di particolare pregio storico – architettonico è fatto obbligo di utilizzare materiale di recupero e, in caso di ristrutturazione, sopraelevazione o comunque di ricostruzione del tetto, di conservare le tecniche costruttive tradizionali, comprese le caratteristiche gronde realizzate con coppi aggettanti su piani successivi, in fila unica o doppia.

Il posizionamento di lucernai nel manto di copertura potrà essere eventualmente consentito previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, con particolare riferimento alle funzioni d'uso del sottotetto. Sono da escludersi comunque le superfici a specchio.

- Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori

Nell'ipotesi in cui si prevede che la canna fumaria deve essere intonacata, la stessa dovrà essere tinteggiata dello stesso colore della facciata.

I torrini esalatori dovranno riproporre le forme ed i materiali dei comignoli. Di norma non è consentita la costruzione di canne fumarie applicate alle parti visibili dello spazio pubblico. Potranno essere consentite soluzioni esterne, anche non tradizionali, purchè inserite in modo coerente in un progetto generale della facciata e/o delle coperture.

- Mensole di gronda e cornici di gronda

Gli aggetti di gronda in tutti gli edifici nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali devono, in prima istanza, essere trattati con criteri di restauro conservativo. Le mensole e le cornici di gronda in materiale lapideo devono essere sempre restaurate; è ammessa la sostituzione parziale, solo in casi eccezionali debitamente documentati ed autorizzati, con nuovi elementi della stessa forma e dello stesso materiale.

Per i cornicioni di gronda e gli sporti lapidei dovrà essere prevista la pulitura con opportuni lavaggi eseguiti in modo leggero, oppure potranno essere tinteggiati con lo stesso colore della facciata o con altro appartenente alla stessa categoria.

Le cornici modanate in intonaco devono essere consolidate e le eventuali parti mancanti devono essere ricostruite in maniera analoga a quelle esistenti.

- Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda e i discendenti dovranno essere realizzati in rame. Non è consentito l'uso della lamiera zincata opportunamente verniciata ed è escluso in modo tassativo l'uso di materiali plastici e dell'acciaio. I canali ed i discendenti dovranno avere uno sviluppo circolare, consono alle tradizioni del luogo, con esclusione dello sviluppo quadrato o rettangolare e delle tipologie e moduli estranei alla tradizione. E' consentito anche l'utilizzo del rame anticipatamente invecchiato con acidi che permettono al metallo di avere classica colorazione verde.

Il posizionamento dei canali di gronda e dei pluviali dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed, in ogni caso, alla partitura compositiva della facciata. Di norma i discendenti devono essere posizionati, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata. I pluviali non devono quindi essere posizionati al centro della facciata se non per comprovate esigenze funzionali e, comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi. In presenza degli aggetti delle cornici orizzontali devono rispettarne l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo e rispettando comunque l'assialità dei pluviali stessi.

5.8) Aggetti

Negli edifici esistenti non sono ammessi aggetti , oltre a quelli esistenti, ad eccezione di casi in cui si tratti di ricostruzioni o ricomposizioni di aggetti di tipo tradizionale esistenti, di dimostrata validità architettonica e previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nel caso di nuova costruzione o ricostruzione previa demolizione, è consentita la realizzazione di aggetti di tipo tradizionale, solo se presenti negli edifici vicini, e salvo diversa prescrizione di piano.

5.9) Paramenti esterni

- Paramenti murari

Per quanto concerne l'esistente i paramenti murari originari faccia a vista devono essere conservati e non è ammessa l'intonacatura, salvo diversa prescrizione di piano per murature di poco pregio. E' consentita l'impermeabilizzazione della muratura mediante l'uso di vernice trasparente, incolore ed opaca.

Gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deteriorati dovranno essere realizzati usando analoghi materiali e lavorazioni similari a quelli esistenti.

I paramenti murari in pietra a faccia a vista di nuova realizzazione, od eventuali integrazioni, dovranno essere del tipo tradizionale. Quelli realizzati con materiali e/o tecniche costruttive atipiche, devono essere rivestiti con intonaco del tipo tradizionale.

Non è ammesso l'uso di mattoni a faccia a vista.

- Intonaci

Nelle facciate intonacate il rivestimento di intonaco dovrà essere del tipo e colore tradizionale. E' comunque vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere , di tipo graffiato o comunque atipico.

Non è consentito l'uso di rivestimenti delle superfici esterne in marmo , ceramica o altro materiale non tradizionale.

Nella realizzazione dell'intonaco e nel rifacimento di quelli esistenti le murature da proteggere dovranno essere rivestite di tre strati di malta: rinzafo, intonaco (arriccio) e intonachino (velo). Lo strato di rinzafo è principalmente eseguito con malta bastarda e

viene utilizzato per regolarizzare la superficie e per garantire la necessaria aggrappatura degli strati superiori. Per la composizione dell'arriccio e del velo potranno essere utilizzati i seguenti materiali : calce idraulica e sabbia; malta bastarda e sabbia; intonaco premiscelato a medio contenuto di resine sintetiche; intonaco premiscelato a basso contenuto di resine sintetiche.

Una particolare categoria è quella costituita dagli intonaci pigmentati, che si aggiunge ai sistemi tradizionali di tinteggiatura costituendo (eventualmente senza richiedere coloriture e con la tecnica della stesura a frattazzo) direttamente finitura per le superfici. Non è consentito di norma ridurre a "faccia a vista" superfici esterne di edifici che si presentino attualmente intonacati, mentre in presenza di edifici con assenza totale di intonaco dovrà essere sempre opportunamente valutata l'opportunità di un ripristino dell'intonaco stesso. E' fatto obbligo, nel caso di manutenzione e ripristino degli intonaci che l'intervento sia realizzato su tutti i prospetti dell'unità edilizia (anche se di proprietà diverse) visibili dalla pubblica via, comprese altresì le fronti delle canne fumarie e dei comignoli, purché concepite per essere intonacate.

L'intervento di risanamento e rifacimento dell'intonaco dovrà avere cura di recuperare ogni particolare costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio (ferri battuti, lorigas, ecc,) e salvaguardare e/o ripristinare eventuali cornici o altre modanature plastiche tradizionali realizzate in intonaco.

- Particolari architettonici

Nel restauro di facciata è fatto obbligo evidenziare e restaurare gli elementi decorativi e i particolari architettonici in materiale lapideo in origine e a vista come: cornici lisce o modanate, fasce marcapiano, lesene e capitelli, stipiti e frontespizi delle aperture, mensole dei balconi, ecc.

Nel ridisegno delle aperture è consentito l'utilizzo di stipiti e architravi in materiale lapideo del luogo che dovranno comunque essere lasciati a vista. Il loro disegno non si dovrà discostare da quello presente nell'architettura tradizionale di Ottana. Nel restauro della facciata non è consentita la apposizione di soglie e davanzali in materiale incongruo.

- Coloriture e tinteggiature

Per la realizzazione di coloriture e tinteggiature dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni: nel caso in cui l'intonaco sia costituito prevalentemente da calce, dovrà essere impiegata la tinta a calce; nel caso in cui l'intonaco sia costituito prevalentemente da cemento è possibile l'utilizzo di tinte acriliche o ai silicati, con l'obiettivo di ottenere una resa pittorica compatibile con l'immagine tradizionale del Centro Storico.

In qualunque caso le coloriture delle facciate dovranno essere eseguite con tecniche compatibili con l'intonaco sottostante.

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

E' ammessa la colorazione policroma nel caso si vogliano evidenziare elementi architettonici di rilievo che potranno essere differenziati nel colore dall'intonaco.

Non è consentito l'uso di pitture lavabili, ancorché traspiranti, e di tecniche da stendere a spatola, tipo sovraintonaci plastici (graffiati in genere).

I colori ammessi devono corrispondere alla gamma delle terre naturali e sono comunque vietati i forti contrasti cromatici.

5.10) Elementi di finitura

- Serramenti interni ed esterni

Nel rifacimento dei serramenti d'oscuramento esterni, dovranno essere mantenute invariate le forme, la lavorazione e i materiali propri della tradizione costruttiva di Ottana, privilegiando persiane e scurini posti all'interno del serramento ed uniformando gli stessi se di foggia diversa.

L'utilizzo della tipologia dell'infisso a scurini dovrà essere rigorosamente in legno e mai di altro materiale, mentre per le finestre prive di scurini e per le persiane è consentito anche l'utilizzo dell'alluminio elettrocolorato o del PVC purché appartenente alla gamma cromatica che va dal: verdone, bianco, grigio, marrone testa di moro.

Il colore dovrà essere esclusivamente opaco, diversificato nelle varie tonalità.

In generale comunque, soprattutto per gli edifici tradizionali e di interesse storico – architettonico, sono da preferire gli infissi in legno di disegno e colore tradizionale.

E' escluso l'uso di avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale. Non è consentito l'uso esterno di veneziane.

Nel quadro di un restauro di facciata dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui e la loro sostituzione con infissi tradizionali. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla salvaguardia della ferramenta degli infissi storici, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma imposta che, quando non più utilizzabili, dovranno essere sostituiti con altri simili a quelli esistenti. Tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia devono avere medesima tinta e tonalità. Tutte le aperture della facciata, ad eccezione del piano terra, dovranno presentare finestre omogenee, per forma e colorazione.

Le aperture dovranno avere una partitura il più possibile regolare e rispettare gli allineamenti verticali tra quelle del piano terra e quelle dei piani superiori. Sono consigliati in oltre gli allineamenti orizzontali in modo che non vi siano sfalsamenti tra le aperture stesse.

Sono sempre esclusi vetri a specchio e le suddivisioni delle luci del tipo inglese.

- Porte - Portoni - Vetrine

Le porte e i portoni in legno ben conservati devono essere salvaguardati ed è consentita la sola conservazione. Nel caso di infissi in legno degradato dovrà essere di norma prevista la sostituzione con un infisso anch'esso in legno. La colorazione dovrà essere preferibilmente di legno naturale o verniciato, con tonalità di colore comprese nella gamma del marrone. I portoncini in ferro dovranno avere una colorazione come quella dei ferri battuti.

E' richiesta la rimozione degli infissi esterni realizzati in alluminio anodizzato e quant'altro incongruo per forma, materiale e colore rispetto al complesso dell'edificio o in contrasto con le presenti norme.

Nel caso di attività commerciali e/o espositive è possibile l'installazione di telai di vetrine, preferibilmente in legno, ma anche in ferro o in alluminio elettrocolorato, armonizzati nei colori e nelle caratteristiche con gli altri infissi presenti nella facciata. Le chiusure potranno essere realizzate con vetri di sicurezza o antisfondamento e sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni del tipo "all'inglese".

- Serrande

Non è ammessa l'installazione di nuove serrande in lamiera zincata ed è richiesta l'eliminazione di serrande metalliche avvolgibili esistenti alle finestre.

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

- Grate, Roste, Ferri battuti, Ringhiere, Cancelli

Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata costituiscono fattore essenziale dell'immagine degli edifici e pertanto si dovrà rivolgere ad essi particolare attenzione con l'obiettivo della massima salvaguardia.

Le grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, roste dei sopraluce e i piccoli elementi di arredo come ferma imposte, anelli, porta standardi, ecc., devono essere conservati. Nel caso di degrado la loro sostituzione deve avvenire con altri dello stesso materiale, stessa forma e colore.

5.11) Corti, cortili e recinzioni

Le murature di recinzione in pietra di basalto, sia nel caso di murature a secco che di murature con malta, costituiscono una specifica caratterizzazione del paesaggio urbano di Ottana e testimoniano tecniche costruttive e utilizzo di materiali propri della cultura materiale del paese. Queste dovranno essere conservate e restaurate nell'attuale caratterizzazione e, ove necessario, demolite e ricostruite utilizzando gli stessi materiali e le stesse tecniche costruttive preesistenti.

Le recinzioni dovranno essere prive di discontinuità e di altezza max di 2 m.. Potranno essere realizzate in materiale non lapideo, e in questo caso dovranno essere intonacate e tinteggiate in modo omogeneo alla facciata. Alla sommità potrà essere apposta una ringhiera in ferro battuto di altezza variabile ma non si potranno mai superare i 2m.

Le parti di edifici realizzate di recente o in contrasto con l'impianto edilizio originario possono essere ristrutturare per uniformarle all'impianto edilizio originario.

Gli infissi (portali e portoni di ingresso, cancelli) dovranno essere in legno, legno e ferro o ferro, nel caso di rifacimento, se originario, analogo a quello esistente per materiale, disegno e dimensioni.

5.12) Impianti tecnologici

- Cavi elettrici, Fili telefonici, Tubazioni del gas e dell'acqua

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

E' possibile intervenire nei seguenti modi:

- calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie; per quanto possibile, le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;
- percorsi orizzontali posti, di norma, sotto il manto di copertura, immediatamente al di sotto del canale di gronda; è comunque ammesso che, nel caso di presenza di fasce di marcapiano o fasce di gronda, i cavi possano correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia;
- realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.

I contatori che devono trovare alloggio in facciata devono essere situati in una apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le caratteristiche di seguito indicate:

- gli sportelli dovranno essere di norma in ghisa o ferro, del colore naturale o del colore della facciata;
- su facciate intonacate si ammettono sportelli in materiale plastico a filo di facciata, opportunamente trattati per accogliere un intonachino (lo strato superficiale dell'intonaco) identico a quello di facciata e poi tinteggiati.

Le condutture dell'acqua non possono essere posizionate a vista in facciata; il contatore principale deve trovare alloggio in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile è consentita l'installazione in facciata in una apposita nicchia ordinatamente allineata con quella del gas e opportunamente occultata da una chiusura, a filo di traccia, dipinta dello stesso colore della facciata o della zoccolatura a seconda della posizione.

- Impianti tecnologici privati

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

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta, ma non sugli stipiti lapidei. Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell' ingresso, in modo da non alterare o coprire gli elementi architettonici. Non sono ammessi campanelli multipli, pertanto in presenza di più appartamenti, i campanelli dovranno essere ordinati in un'unica pulsantiera.

Queste apparecchiature per la comunicazione non devono essere collocate a rilievo ma unicamente a filo, esclusa la copertura lievemente aggettante nel caso di posizionamento in facciata. Dovranno essere realizzate con materiali consoni ad un'immagine dignitosa della città storica, per cui è sconsigliata l'installazione di apparecchiature in alluminio o altri materiali dissonanti. E' consigliabile l'uso dell'ottone e materiali plastici della colorazione degli infissi. Le pulsantiere storiche esistenti devono essere restaurate.

La cassetta postale, nel caso di edifici unifamiliari o bifamiliari, può essere collocata nel portone di ingresso, ma non in rilievo. Possono anche trovare collocazione a fianco del portone e, ordinatamente posizionate, sotto l'apparecchiatura dei campanelli.

La colorazione delle cassette postali deve essere in sintonia con il colore della facciata e devono essere di forma semplice. Sono infatti vietate tutte le tipologie articolate che rimandano a tradizioni e culture lontane, in particolare quella inglese.

E' vietata l'installazione di gruppi di refrigeramento e qualunque altro impianto tecnologico in facciata o sui balconi. La presenza di suddette attrezzature è ammessa in posizione esterna quando si dimostri l'impossibilità di soluzioni alternative e solo nel caso che esse siano mimetizzate.

Sono altresì vietate sulla facciata prospiciente la pubblica via, prese d'aria per camini o caldaie, nonché fori per esalazioni dei fumi e i fili della rete televisiva.

5.13) Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale

L'insieme degli oggetti legati allo svolgimento delle attività commerciali costituisce elemento fondamentale per la riqualificazione dell'immagine urbana.

La loro organizzazione deve perciò rientrare nel progetto di restauro del fronte edilizio prospiciente la pubblica via.

Nel caso che l'intervento contempli la sola sistemazione degli elementi come:

- *Insegne;*

- *Targhe;*
- *Tende frangisole;*
- *Illuminazione privata a servizio dei negozi;*
- *Contenitori distributivi ed espositivi;*

esso dovrà avere come quadro di riferimento l'assetto globale della facciata in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio.

Per ambiti urbani unitari, rappresentati da piazze, slarghi o porzioni di vie, comunque da parti urbanistiche morfologicamente omogenee, si tenderà a privilegiare interventi che affrontino in modo coordinato la progettazione e la sistemazione degli elementi di arredo, particolarmente connessi all'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale.

Questi progetti potranno essere d'iniziativa pubblica o privata, in questo caso promossi da associazioni o gruppi di esercenti o società.

Insegne

Gli interventi di sistemazione degli elementi legati a funzioni commerciali devono avere come quadro di riferimento globale l'assetto dell'intera facciata in cui essi si inseriscono, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile. Il trattamento dei piani terra adibiti ad attività commerciale deve essere parte integrante dell'immagine dell'edificio e deve quindi rispondere ai criteri di colorazione precedentemente detti. La parte espositiva del negozio deve limitarsi solo al foro della vetrina.

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

Tale insegna dovrà essere posizionata nella zona superiore dei vani delle aperture destinate al locale commerciale e dovrà seguirne l'andamento.

Le finestre munite di inferriate debbono essere lasciate a vista e pertanto su di esse non potrà essere collocata alcun tipo di insegna. Sono altresì escluse le insegne fisse applicate sugli sguinci laterali delle aperture.

Sono di norma vietate le insegne addossate al muro e, in maniera categorica, quelle affisse "a bandiera".

Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce indiretta, pertanto è vietato l'uso di luci intermittenti e a variazioni di colore.

Sono di norma escluse le insegne adesive sugli infissi di facciata. Sono vietate le scritte su intonaco come qualsiasi pittura murale.

Targhe indicanti arti, mestieri e professioni

E' consentita la collocazione di targhe in ottone indicanti arti, mestieri e professioni sull'esterno degli edifici ed all'interno (androni d'ingresso, corridoi ecc.).

Tende frangisole

L'apposizione di tende frangisole dovrà avere come quadro di riferimento globale l'assetto dell'intero edificio in cui essa si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile.

Pertanto le tende frangisole potranno essere collocate, previa autorizzazione comunale, solamente al piano terra e a servizio esclusivo dei negozi prospicienti le piazze e le vie.

Le tende frangisole non dovranno in particolare nascondere gli elementi architettonici costituiti dalle cornici delle porte, portoni e vetrine.

Potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile che non implicino appoggi e chiusure laterali. L'aggetto massimo consentito non può superare 120 cm. dal filo di facciata. I lembi inferiori della tenda dovranno mantenersi ad almeno 210 cm. dal suolo.

Nel caso in cui il vano dell'apertura sia inferiore o uguale a 210 cm., sarà attentamente valutata la possibilità di posizionare la tenda esternamente alla cornice o sulla cornice lapidea.

Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale. La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata. Pertanto, nel caso di una domanda relativa all'installazione di una tenda per un singolo negozio, questa dovrà essere corredata da una dichiarazione da parte di tutti i proprietari o esercenti dei negozi del piano terra, di accettazione e di impegno a posizionarla anch'essi con le stesse forme, dimensioni e colore. Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio.

Per l'installazione di tende frangisole ai piani superiori, in appartamenti privati, vale la norma che essa è consentita ogni qualvolta si intendano coprire esclusivamente superfici a balcone o a terrazzo.

In questi casi la tenda dovrà avere l'estensione, sia in larghezza che in profondità, del balcone ed inoltre dovrà essere collocata in tutti i balconi dell'edificio, con le medesime forme e colorazioni; non sono assolutamente ammesse scritte o grafici di qualsiasi genere.

Anche in questi casi le colorazioni devono essere compatibili con l'assetto cromatico dell'intero edificio, inoltre la forma deve essere del tipo a braccio estensibile che non implichi appoggi a terra e chiusure laterali.

Illuminazione privata a servizio dei negozi

L'apposizione di corpi illuminanti in facciata diversi da quelli della pubblica illuminazione è esclusa in tutte le vie del centro storico.

Contenitori espositivi e distributivi

Per contenitori espositivi si intendono le bacheche informative e le vetrinette dei negozi applicate a rilievo sulla facciata, anche se mobili. Per tali contenitori è vietata categoricamente l'installazione ex novo, ad eccezione di quello informativo delle farmacie. Pertanto nel caso di restauro di facciata dovranno essere rimossi tutti quei contenitori e le vetrinette esistenti.

Le bacheche informative di Enti, Società, Partiti, Sindacati, Servizi pubblici, ecc., non potranno trovare posizionamento in facciata. Pertanto dovranno, nel caso di necessità di installazione, trovare alloggio all'interno della vetrina della sede.

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

Per contenitori distributivi si intendono apparecchiature per la distribuzione di sigarette, caramelle, bancomat ecc. Per tali contenitori è vietata assolutamente l'installazione a rilievo sulla facciata.

Nel caso di esercizi commerciali non sarà consentita l'installazione anche se mobile di contenitori o di oggetti pubblicitari al di fuori della vetrina.

Segnaletica ed affissione

Sulle forme, sui materiali e sul posizionamento della segnaletica stradale, dalle targhe toponomastiche, dei numeri civici e delle bacheche per l'affissione, si prevede che l'Amministrazione Comunale debba predisporre uno specifico progetto organico

Art. 6 - NORME FINALI

Per quanto non espressamente contenuto nelle presenti norme si fa riferimento alla legislazione statale, regionale e comunale vigente.

Il presente Piano particolareggiato della zona A ha validità di 10 anni.