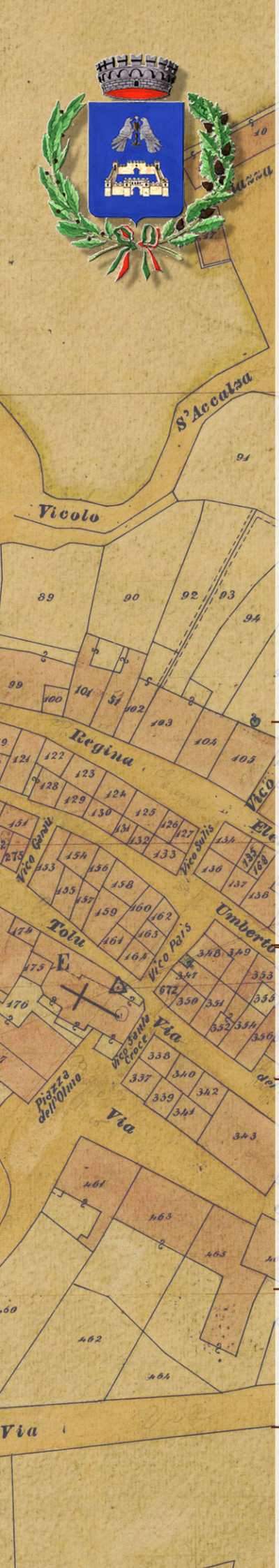

Comune di Codrongianos

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

allegato **C**

norme tecniche di attuazione

rev. 1 - Osservazioni ai sensi dell'art. 25 della Direttiva n.1 (D.G.R. 45/7 del 15.10.1998). prot. n. 30940 del 05/08/2016

sindaco

Sig. Andrea Modetti

progettazione

ing. Mauro Floris

arch. Leonardo Spanu

responsabile del procedimento

geom. Gianni Serra

data

novembre 2016

C O M U N E D I C O D R O N G I A N O S
PROVINCIA DI SASSARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI CODRONGIANOS - 2015

NORME DI ATTUAZIONE

ART. 1
ESTENSIONE E VALIDITA' DEL PIANO

Il Piano Particolareggiato (P.P.) del centro storico di Codrongianos è relativo all'area delimitata alla tavola Stralcio del PUC.

il P.P. detta prescrizioni relative alla destinazione e alla edificazione conservazione e restauro delle aree e degli edifici ricadenti nella delimitazione della zona A di cui alla tavola di zonizzazione del PUC vigente, come specificato nelle presenti norme:

- **L. 1150/1942** "Legge Urbanistica";
- **D.P.R 380/2001** "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)";
- **D. Lgs n. 42/2004** "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";
- **D.A. 2266/U/1983** "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti dei Comuni della Sardegna" (Decreto Floris);
- **L.R. 45/1989** "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale";
- **L.R. 8/2004** "Piano Paesaggistico Regionale ";

L.R. 8/2015 "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio

ART. 2
INTERVENTI AMMISSIBILI

Le presenti norme tecniche fanno riferimento alle categorie di intervento previste e definite dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e qui ulteriormente precisate.

CATEGORIA INTERVENTO	
Manutenzione Ordinaria	***MO***
Manutenzione Straordinaria	***MS***
Restauro e Risanamento Conservativo	***RE***
Ristrutturazione edilizia Conservativa	***RIC****
Ristrutturazione edilizia	***RI***
Sopraelevazione	***SO***
Ampliamento	***AM***
Nuova costruzione	***NC***
Ristrutturazione urbanistica	***RU***
Demolizione	***DE***

RIC Sono gli interventi riconducibili alla categoria ristrutturazione edilizia, che tuttavia non comportino modifiche nell'assetto fondamentale dell'edificio, in particolare non alterino le aperture dei prospetti sulle strade, la posizione e struttura del vano scala, i livelli orizzontali, il tipo di copertura e le relative pendenze, i particolari decorativi interni e di prospetto*

I tipi e le modalità d'intervento ammessi sono applicabili su tutto l'immobile o parti di esso.

ART. 3
MANUTENZIONE ORDINARIA

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

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

Gli interventi di manutenzione ordinaria come definiti dalla legge n. 457/78 sono sempre ammessi per tutte le classi di unità edilizia immobiliari individuate nel rispetto dei limiti e delle modalità specificate nelle presenti norme.

In particolare costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le seguenti opere:
- riprese di intonaci e rifacimento completo delle coloriture interne;
- rifacimento dei rivestimenti e degli infissi interni;
- rifacimento parziale (il dato dimensionale è riferito ad un singolo vano) di pavimentazione ed impianti;
- integrazione o rifacimento dell'impianto di riscaldamento;
- integrazione o parziale sostituzione degli impianti e dei sanitari dei servizi esistenti.
- sostituzione di parti di manto di copertura con materiali analoghi a quelli tradizionali ed eventualmente già esistenti;
- sostituzione di pezzi di pavimentazione e di impermeabilizzazione di terrazzi con le stesse cautele del comma precedente;
- piccoli lavori interessanti le superfici esterne degli edifici che sono conseguenti alle opere necessarie per rinnovare, integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

ART. 4
MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

In altri termini i lavori di manutenzione straordinaria non possono comportare alterazioni al carattere architettonico dell'edificio sia dal punto di vista della conformazione esterna, sia nei confronti della tipologia e quindi nella sostanziale conformazione distributiva e funzionale originaria

e sia nei confronti dei rapporti significativi che legano il singolo edificio o manufatto con l'ambiente con cui si trova in rapporto.

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

1) rifacimento di intonaci e coloriture esterne, nonché interventi di manutenzione sulle murature faccia a vista (stuccatura, pulitura);
2) rifacimento della sistemazione esterna;
3) rifacimento degli infissi esterni;
4) rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
5) rifacimento del manto di copertura.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sotto elencati, quando comportino esecuzione di opere murarie;

6) rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
7) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
8) rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
9) rifacimento o installazione di impianti autoclave;
10) rifacimenti di impianti igienico sanitari;

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

11) installazione di impianti igienico sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unita' immobiliare;
12) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
13) costruzione di vespai e scannafossi.

Gli interventi di cui ai punti 1, 6, 7, 9, non dovranno interessare parti murarie decorate o affrescate.

ART. 5
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l`organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo ne consentano 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 dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

ELEMENTI TIPOLOGICI

Sono quelle caratteristiche dell'organismo edilizio rappresentate dalla disposizione e configurazione dei collegamenti verticali ed orizzontali,

il numero dei piani e la loro gerarchia, le caratteristiche dimensionali e compositive delle aperture, il rapporto dei manufatti con gli spazi scoperti di loro pertinenza, con gli spazi pubblici esterni e con gli edifici contigui, le caratteristiche degli spazi esterni e le loro relazioni.
In particolare si intende per tipo edilizio il modello cui è possibile ricondurre tutti gli edifici caratterizzati dalla costanza dei rapporti tra le singole parti componenti (materiali, strutture, distribuzione) e tra l'edificio e il lotto.

Elementi formali

Sono quelle caratteristiche dell'organismo edilizio che concernono i rapporti dimensionali degli elementi costruttivi, i materiali e gli elementi di finitura e relativa disposizione, il disegno delle partizioni architettoniche, (decorazioni interne ed esterne, colori degli intonaci, dei rivestimenti e delle tinteggiature, opere applicate all'edificio quali inferriate, infissi, lampioni, statue, bassorilievi, ecc.)

Elementi strutturali

Sono quelle caratteristiche dell'edificio rappresentate dai muri portanti sia interni che esterni (nella loro dimensione, forma e consistenza), i solai, i sistemi di contenimento delle spinte orizzontali, il tipo di fondazione, i sistemi di coperture, le relazioni con gli edifici attigui.

Le modalità di interventi di restauro conservativo comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Con l'intervento di restauro o risanamento conservativo gli elementi strutturali dell'organismo possono essere:
- consolidati con aggiunte di componenti di rinforzo o legamento;
- ripristinati qualora fossero stati distrutti o profondamente alterati;
- rinnovati qualora le precarie condizioni esistenti non ne consentissero il consolidamento; in questo caso possono essere sostituite singole parti con componenti di natura diversa dall'originale, ma il complesso edilizio, nella sua struttura generale, deve essere conservato.
- integrati con l'inserimento di alcuni elementi accessori e di impianti richiesti dalla destinazione d'uso. In questo caso si deve intendere che, oltre alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici mancanti, è possibile anche la realizzazione di elementi aggiuntivi rispetto alla tipologia vera e propria.

L'intervento di restauro conservativo e di risanamento edilizio può essere applicato sia all'intero edificio in tutte le sue componenti e sia ad un insieme autonomo di parti tra loro organicamente collegate e cioè:
- restauro di prospetti o di parte di essi;

- restauro degli interni o di parte di essi;
-restauro delle coperture o di parte delle medesime
- restauro degli spazi di pertinenza del fabbricato e delle varie opere a corredo e/o tecnologicamente connesse.

ART. 6
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 in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

La ristrutturazione a destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi è consentita a condizione che i suddetti volumi vengano dotati di tutte le caratteristiche di igienicità previste per l'uso abitativo dal vigente Regolamento d'igiene comunale.

Le opere di ristrutturazione edilizia sono opere che comportano anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

Le modifiche agli elementi verticali non dovranno interessare parti murarie decorate o affrescate.

Nella sostituzione dei solai di copertura è consentito l'uso di materiali leggeri prefabbricati (travetti, pignatte, tavelle) quando tali strutture non abbiano rilevanza architettonica, fermo restando che le gronde esterne dovranno essere rifatte con le caratteristiche di cui ai particolari rilevabili dagli abachi.

È consentito l'aumento di altezza necessario per l'adeguamento dell'altezza utile di tutti i piani al minimo di cui al D.M. 5 luglio 1975 con le seguenti limitazioni:
1) dovranno essere previste adeguate inclinazioni delle coperture;
2) l'intervento autorizzabile, se pure riguardante una parte del fabbricato, dovrà essere inserito in una progettazione che riguarda tutto l'immobile;

Costituiscono ristrutturazione edilizia le opere che, anche in deroga agli art. 4 e 5 del D.A. 20.12.1983, n. 2266/U comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari ed il loro adeguamento igienico sanitario, con modifiche anche degli elementi verticali strutturali, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

Nella abitazioni dotate di cortili interni o di spazi comunque disponibili è sempre consentita la realizzazione di servizi igienici, locali di sgombero, locali tecnici per centrali termiche, depositi idrici, legnaie, gas,

ecc., fino ad una superficie massima di mq 12.00.
Gli interventi che prevedono la totale demolizione o la sopraelevazione devono ritenersi espressamente vietati per quelle unità edilizie storiche tipologicamente inalterate o con modifiche reversibili. Per tali unità edilizie è ammessa la demolizione delle sole superfetazioni con sostituzione degli elementi incongrui con i caratteri tipologici – architettonici originari.

ART. 7
DEMOLIZIONE E/O RICOSTRUZIONE

Tali interventi saranno autorizzati in osservanza ai profili planimetrici e altimetrici indicati nelle tavole di piano: profili regolatori e schede.

Nella ricostruzione bisognerà adottare soluzioni che si inseriscano correttamente nell'ambiente circostante e comunque dovranno sempre essere recuperati e riproposti tutti i particolari architettonici presenti nell'edificio prima della demolizione o venuti alla luce a seguito di demolizioni di intonaci, rivestimenti, etc.

Anche nelle demolizioni parziali, per ampliamento della sede stradale, le soluzioni devono essere studiate per inserirsi correttamente nella tipologia e nel contesto urbano.

ART. 8
AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE

L'ampliamento e la sopraelevazione è ammessa negli edifici, individuati nella planimetria e nelle schede con adeguamento ai profili altimetrici di cui alle dei profili regolatori .

È sempre consentito adeguare l'altezza minima dei piani al valore di m. 2,70.

Nel caso di attività commerciali il Piano Terra può essere portato all'altezza minima previsto nei regolamenti: Regolamento Edilizio e Commerciale. Nella sopraelevazione l'altezza massima di piano utile è di m 2,70.

La sopraelevazione è consentita anche al fine di costituire nuove unità abitative, a condizione che la superficie utile abitabile risultante dall'intervento non sia inferiore ai 35 mq. Nel qual caso, dovranno essere rispettate le corrispondenze tra gli elementi architettonici (finestre, balconi ecc.) esistenti. L'ultimo piano interessato dal rialzamento, dovrà essere dotato di finestre, rispondenti non solo alle esigenze di illuminazione e aerazione dei vani, ma anche nella geometria e disposizione del disegno di facciata a meno che, il corpo sopraelevato sia arretrato di almeno ml 2.50 dal fronte su strada. In tal caso lo spazio compreso tra il fronte e la sopraelevazione può essere terrazzato.

Gli interventi che prevedono la totale demolizione o la sopraelevazione devono ritenersi espressamente vietati per quelle unità edilizie storiche tipologicamente inalterate o con modifiche reversibili. Per tali unità edilizie è ammessa la demolizione delle sole superfetazioni con sostituzione degli elementi incongrui con i caratteri tipologici – architettonici originari.

ART. 9
NUOVE COSTRUZIONI

Le nuove costruzioni dovranno rispettare i profili regolatori e i fili fissi, qualora siano individuati in planimetria.

Per le nuove costruzioni bisognerà adottare soluzioni che si inseriscano correttamente nell'ambiente circostante, sarà pertanto obbligatorio uniformarsi all' architettura dei fabbricati adiacenti nel rispetto delle norme generali.

ART. 10
INTERVENTI AMMESSI PER OGNI EDIFICIO

Manutenzione ordinaria: è sempre ammessa per tutti gli edifici nel rispetto dei limiti e delle modalità specificate nelle presenti norme (art. 3)

Manutenzione straordinaria: è sempre ammessa per tutti gli edifici nel rispetto dei limiti e delle modalità specificate nelle presenti norme (art.4).

Restauro: gli interventi di restauro sono auspicabili per tutti gli edifici. Sono invece obbligati ad intervenire in tal senso, secondo le modalità specificate nelle presenti norme gli edifici sottoposti a tale vincolo indicati nelle tavole di piano e nelle schede dei singoli edifici.

Unità minima di intervento : per opere eccedenti la manutenzione ordinaria e l'adeguamento igienico sanitario, l'intervento dovrà coincidere obbligatoriamente con l'intera unità immobiliare.

Interventi di ristrutturazione: sono ammessi per gli edifici indicati con tale voce nelle schede di piano, nel rispetto dei limiti e delle modalità specificate nelle presenti norme.

ART. 11
SOTTOTETTI

Sono consentiti usi abitativi nei sottotetti subordinatamente al rispetto della normativa vigente.

ART. 12

SPAZI SCOPERTI INEDIFICATI E PARCHEGGI

Per tutti gli spazi scoperti inedificati, compresi nella perimetrazione della zona A, si prescrive, salvo quanto diversamente indicato nelle tavole di piano e all'art. 6 ultimo comma, il vincolo assoluto di inedificabilità, relativo anche alle costruzioni di carattere precario quali strutture prefabbricate, tettoie e simili.

Sono da considerarsi parti integranti del tipo edilizio le aree di pertinenza, dove per area di pertinenza del tipo edilizio si intende la parte non edificata del lotto, necessaria per garantire l'aeroilluminazione e sede di attività integrativa di quelle che si svolgono all'interno dell'edificio.

In questo senso è fatto obbligo, per tutti gli edifici che hanno pertinenze libere, la progettazione delle sistemazioni di tali spazi. Si prevede in ogni caso la conservazione dal punto di vista dimensionale e funzionale di tali spazi.

Per quanto concerne la recinzione degli spazi scoperti privati, si prescrive l'obbligo della conservazione e del restauro delle murature di recinzione tradizionali esistenti in termini di dimensioni, forme e materiali.

ART. 13
SEGNALETICA

Per segnaletica si intendono:

a) oggetti a più dimensioni leggibili o riconoscibili mediante lettere dell'alfabeto o figurazioni convenzionali;
b) decorazioni e pitture murali, sia su superfici che in rilievo;
c) illuminazioni dirette o indirette di edifici;
d) insegne commerciali o targhe professionali.

In linea generale la segnaletica non deve alterare la percezione della struttura architettonica delle costruzioni.

Le insegne e le voci pubblicitarie esistenti sono tollerate, purché in buono stato e regolarmente autorizzate in precedenza.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale ordinare la rimozione o la sostituzione, secondo i criteri sottoenunciati, di insegne e voci pubblicitarie ritenute non adeguate.

La nuova segnaletica di carattere commerciale dovrà essere di norma collocata all'interno del vano vetrina e non dovrà essere applicata sulle superfici murarie.

I colori dovranno armonizzare con l'ambiente e le insegne di uno stesso esercizio o attività commerciale dovranno avere gli stessi caratteri cromatici.

Non sono ammesse scritte o "zebrature" a vernice dipinte sui muri.

ART. 14
ELEMENTI DECORATIVI

Oltre alle prescrizioni generali, si specifica in particolare l'obbligo della conservazione e della valorizzazione di tutti gli elementi decorativi di facciata, di pregio o tradizionali.

Fra gli elementi decorativi sono inclusi:

- stemmi;
- incorniciature lapidee di porte, finestre con o senza decorazioni;
- elementi architettonici e decorativi quali cornici marcapiano e di sottogronda, angolari lapidei, zoccolature, balconi di impianto originale;
- fontane, pozzi abbeveratoi;
- affrescature tradizionali, finte aperture dipinte;
- cancellate, inferriate ed altri accessori metallici di pregio e tradizionali;
- porte di materiale ligneo o altri infissi di tipo tradizionale.

ART. 15
ARREDO URBANO

Si intendono per oggetti di arredo urbano gli elementi che concorrono a rendere lo spazio pubblico della città razionalmente e correttamente utilizzabile: pensiline di attese dei mezzi pubblici, mezzi di contenimento e incanalamento del traffico veicolare e pedonale, edicole, chioschi ecc.

La collocazione nell'arredo urbano della segnaletica commerciale deve essere autorizzata dal Sindaco.

ART. 16
APERTURA ATTIVITÀ ARTIGIANALI E COMMERCIALI

L'apertura di nuove attività commerciali ed artigianali, e la modifica di quelle esistenti è sempre possibile nel rispetto delle compatibilità previste dal P.U.C. e da eventuali strumenti pianificatori specifici (piano del commercio, piani di settore, ecc.).

Gli interventi edificatori saranno consentiti nel rispetto delle norme di P.P.; in particolare ogni apertura di nuove vetrine, porte di accesso, ecc. dovranno rispettare i particolari architettonici presenti nell'intero edificio. L'arredo dovrà uniformarsi alla architettura degli interni.

ART. 17
MATERIALI

<u>Murature</u>

Non è consentito l'uso di marmo o di pietra a vista diversa dalle pietre locali tradizionali.

È prescritta la conservazione, il restauro e ove se ne incontri la preesistenza, il ripristino della riquadratura in pietra delle finestre, porte, bugnati e cantonali di spigolo.

Intonaci

Sono ammessi solo intonaci in malta bastarda tirata a frattazzo di tipo tradizionale con coloritura nelle tonalità caratteristiche della zona.

In particolare, qualora nelle murature da intonacarsi o rintonacarsi fossero presenti elementi architettonici significativi che documentino le trasformazioni subite dall'edificio (archi, aperture di porte o finestre tamponate, ecc.) questi dovranno essere rivalutati ed evidenziati.

Tinteggiature

Le tinteggiature dovranno uniformarsi ai colori presenti nella via e prioritariamente valutare la ripetizione della coloritura precedente. Anche i materiali dovranno essere tradizionali e sono esclusi in particolare le tinteggiature plastiche ed al quarzo.

Rivestimenti

Non sono consentiti rivestimenti esterni delle murature con materiale plastico, legno, lamiere, catrame, gres, ceramica o altro materiale, e ove esistenti in fase di ristrutturazione è prescritta la rimozione.

Possono essere consentiti rivestimenti murali per zoccolature sino ad una altezza massima di cm 120, con materiali e lavorazioni di tipo tradizionali locali. Possono essere consentiti rivestimenti con trachite e calcare locale per gli spigoli, stipiti e architravi.

Infissi:

In ogni progetto dovranno essere chiaramente indicati i tipi di infissi esterni che si intendono realizzare e che dovranno essere in legno di essenza dura o in metallo verniciato di colore e idonea soluzione architettonica in armonia con l'ambiente circostante. È assolutamente vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato di colore argento- bronzo, su fronti prospiciente strade, spazi pubblici o comunque verso spazi soggetti a veduta da luoghi pubblici.

È fatto obbligo di mantenere, ove ancora esistano, porte di legno o altri infissi di tipo tradizionale.

Per eventuali uffici o negozi sono ammesse serrande avvolgibili di sicurezza a maglie.

È obbligatorio, al fine di ottenere il certificato di abitabilità, portare a completamento, sia negli intonaci che nelle tinteggiature esterne la finitura esterna degli edifici.

Manti di copertura

La formazione di nuovi manti di copertura deve essere realizzata con materiali di tipo tradizionale, specificatamente con tegoli e coppi.

Non è consentito l'uso delle lastre di eternit, ondalux, lamiere, manti

bituminosi e similari.

I parziali o totali rifacimenti del manto di copertura potranno essere realizzati utilizzando i materiali preesistenti qualora siano in laterizio; nel caso di materiali diversi (eternit, plastica, lamiera, catrame,....) questi dovranno essere sostituiti con elementi in laterizio di tipo tradizionale.

Tettoie:

Non è consentita l'installazione di tettoie protettive sovrastanti gli ingressi e le finestre.

ART. 18
DOCUMENTAZIONE DEI PROGETTI ED ESAME PROGETTI

I progetti relativi agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, interessanti una o più unità immobiliari o parti di esse, dovranno comprendere, oltre a quanto previsto dal R.E.:

- documentazione fotografica appropriata all'entità' dell'intervento;
- gamma delle coloriture esterne previste;

Sarà valutato la documentazione fotografica allegata al progetto, gli, elementi architettonici secondari da evidenziare e valorizzare, oltre a quelli principali espressamente indicati nella scheda. - è altresì necessario che il progetto esecutivo contenga l'indicazione degli elementi architettonici caratteristici, una documentazione fotografica completa e a colori che mostri anche i fabbricati adiacenti.

Art. 19
Classificazione delle unità edilizie

All'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione sono organismi architettonici di valore storico quelli costruiti antecedentemente al 1950 aventi un significativo interesse ambientale e/o costruttivo. Le unità edilizie ricomprese nel Piano, in funzione delle alterazioni e della conservazione dei caratteri storici, sono suddivise sulla base delle seguente classificazione:

U1. Edifici di pregio di tipo tradizionale e/o di significativo interesse storico, ambientale o costruttivo, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale. Sono gli organismi in normali condizioni di conservazione e manutenzione che rivestono significativo interesse storico e ambientale e che documentano la tradizione locale o le pratiche costruttive e di decorazione suscettibili di conservazione. Per questa tipologia di fabbricati sono di norma ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, salvo diverse prescrizioni specificate nelle schede di Piano. Sono altresì consentite le opere esterne complementari e quelle necessarie alla dotazione dei servizi ed impianti e ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Sono di norma preclusi interventi comportanti la creazione di nuove volumetrie su manufatti e vani accessori ubicati nelle corti retrostanti l'edificio principale; gli interventi su detti manufatti di norma dovranno essere limitati all'accorpamento ovvero alla ricomposizione dei volumi esistenti, se legittimamente edificati, in armonia con le tipologie del fabbricato principale e nel pieno rispetto delle caratteristiche architettoniche e compositive di quest'ultimo.

U2. Edifici di pregio di tipo tradizionale e/o di significativo interesse storico, ambientale o costruttivo, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica. Sono organismi come quelli della classe precedente che sono stati alterati da superfetazioni o da interventi di edificazione sovrapposta al vecchio impianto con elementi architettonici in contrasto con i caratteri tradizionali. Sono consentiti gli stessi interventi ammessi per la classe precedente e interventi di rimozione e/o sostituzione degli elementi incongrui con il contesto storico, in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi e con l'impiego di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale.

U3. Edifici tradizionali ordinari, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale. Sono gli organismi in normali condizioni di conservazione e manutenzione aventi interesse storico e ambientale e che documentano la tradizione locale o le pratiche costruttive e di decorazione suscettibili di conservazione. Per questa tipologia di fabbricati sono di norma ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, salvo diverse prescrizioni specificate nelle schede di Piano. Sono altresì consentite le opere esterne complementari e quelle necessarie alla dotazione dei servizi ed impianti e ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

U4. Edifici tradizionali ordinari, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica. Sono organismi come quelli della classe precedente che sono stati alterati da superfetazioni o da interventi di edificazione sovrapposta al vecchio impianto con elementi architettonici in contrasto con i caratteri tradizionali. Sono consentiti gli stessi interventi ammessi per la classe precedente e interventi di rimozione e/o sostituzione degli elementi incongrui con il contesto storico, in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi e con l'impiego di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale.

U5. Edifici di tipo tradizionale e/o di interesse ambientale o costruttivo che, all'interno del tessuto storico, conservano la propria consistenza formale e/o tipologica ma hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel loro complesso come irreversibili. Per questi fabbricati sono di norma ammessi, salvo diverse prescrizioni specificate nelle schede di Piano, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia in coerenza con l'abaco tipologico mediante eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico e l'impiego di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale.

U6. Edifici di tipo tradizionale e/o di significativo interesse ambientale o costruttivo, fortemente degradati, parzialmente o totalmente privi di alcuni elementi di fabbrica e classificabili come ruderi. Si tratta nella generalità di unità tradizionali molto degradate o in rovina utilizzati come locali di servizio o pertinenze. Per detti organismi edilizi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia secondo l'impianto e le forme originarie, qualora rilevabili, in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi e con l'impiego di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale. In taluni casi – specificati nelle schede delle unità edilizie – è consentita la demolizione e la successiva ricostruzione. In questi casi dovranno essere rispettati i caratteri della costruzione tradizionale e dovranno essere recuperati e riutilizzati gli elementi architettonici esistenti (stipiti, architravi, conci lavorati, tegole, etc.). Dovranno altresì essere rispettati gli allineamenti planimetrici ed altimetrici con le costruzioni

Art. 19
Classificazione delle unità edilizie

All'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione sono organismi architettonici di valore storico quelli costruiti antecedentemente al 1950 aventi un significativo interesse ambientale e/o costruttivo. Le unità edilizie ricomprese nel Piano, in funzione delle alterazioni e della conservazione dei caratteri storici, sono suddivise sulla base delle seguente classificazione:

U1. Edifici di pregio di tipo tradizionale e/o di significativo interesse storico, ambientale o costruttivo, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale. Sono gli organismi in normali condizioni di conservazione e manutenzione che rivestono significativo interesse storico e ambientale e che documentano la tradizione locale o le pratiche costruttive e di decorazione suscettibili di conservazione. Per questa tipologia di fabbricati sono di norma ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, salvo diverse prescrizioni specificate nelle schede di Piano. Sono altresì consentite le opere esterne complementari e quelle necessarie alla dotazione dei servizi ed impianti e ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Sono di norma preclusi interventi comportanti la creazione di nuove volumetrie su manufatti e vani accessori ubicati nelle corti retrostanti l'edificio principale; gli interventi su detti manufatti di norma dovranno essere limitati all'accorpamento ovvero alla ricomposizione dei volumi esistenti, se legittimamente edificati, in armonia con le tipologie del fabbricato principale e nel pieno rispetto delle caratteristiche architettoniche e compositive di quest'ultimo.

U2. Edifici di pregio di tipo tradizionale e/o di significativo interesse storico, ambientale o costruttivo, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica. Sono organismi come quelli della classe precedente che sono stati alterati da superfetazioni o da interventi di edificazione sovrapposta al vecchio impianto con elementi architettonici in contrasto con i caratteri tradizionali. Sono consentiti gli stessi interventi ammessi per la classe precedente e interventi di rimozione e/o sostituzione degli elementi incongrui con il contesto storico, in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi e con l'impiego di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale.

U3. Edifici tradizionali ordinari, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale. Sono gli organismi in normali condizioni di conservazione e manutenzione aventi interesse storico e ambientale e che documentano la tradizione locale o le pratiche costruttive e di decorazione suscettibili di conservazione. Per questa tipologia di fabbricati sono di norma ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, salvo diverse prescrizioni specificate nelle schede di Piano. Sono altresì consentite le opere esterne complementari e quelle necessarie alla dotazione dei servizi ed impianti e ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

U4. Edifici tradizionali ordinari, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica. Sono organismi come quelli della classe precedente che sono stati alterati da superfetazioni o da interventi di edificazione sovrapposta al vecchio impianto con elementi architettonici in contrasto con i caratteri tradizionali. Sono consentiti gli stessi interventi ammessi per la classe precedente e interventi di rimozione e/o sostituzione degli elementi incongrui con il contesto storico, in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi e con l'impiego di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale.

U5. Edifici di tipo tradizionale e/o di interesse ambientale o costruttivo che, all'interno del tessuto storico, conservano la propria consistenza formale e/o tipologica ma hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel loro complesso come irreversibili. Per questi fabbricati sono di norma ammessi, salvo diverse prescrizioni specificate nelle schede di Piano, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia in coerenza con l'abaco tipologico mediante eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico e l'impiego di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale.

U6. Edifici di tipo tradizionale e/o di significativo interesse ambientale o costruttivo, fortemente degradati, parzialmente o totalmente privi di alcuni elementi di fabbrica e classificabili come ruderi. Si tratta nella generalità di unità tradizionali molto degradate o in rovina utilizzati come locali di servizio o pertinenze. Per detti organismi edilizi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia secondo l'impianto e le forme originarie, qualora rilevabili, in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi e con l'impiego di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale. In taluni casi – specificati nelle schede delle unità edilizie – è consentita la demolizione e la successiva ricostruzione. In questi casi dovranno essere rispettati i caratteri della costruzione tradizionale e dovranno essere recuperati e riutilizzati gli elementi architettonici esistenti (stipiti, architravi,

conci lavorati, tegole, etc.). Dovranno altresì essere rispettati gli allineamenti planimetrici ed altimetrici con le costruzioni contigue, come riportato nelle tavole grafiche e nelle schede edilizie.

U7. Edifici di recente o nuova edificazione o di recente ristrutturazione, aventi caratteri tipologici, stilistici e materiali parzialmente o totalmente dissonanti ed incongruenti con il contesto storico. Rientrano in questa categoria gli organismi edilizi parzialmente o totalmente dissimili da quelli tradizionali. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia in coerenza con l'abaco tipologico mediante eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico e l'impiego di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale. Sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazioni di volume, con misure e regole atte ad assicurare sia la conservazione degli elementi identitari ancora leggibili o superstiti, sia un più coerente inserimento del fabbricato nel tessuto edilizio del centro storico con ripristino dell'assetto storico generale.