



COMUNE DI GAVOI

PROVINCIA DI NUORO

Tel. 0784 - 53120, fax 0784 - 53263

Piazza S.Croce, 08020 Gavoi

*Adeguamento alle norme del P.P.R. del piano particolareggiato della zona A
del centro storico di Gavoi.*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL TECNICO

Arch. Quirico Manunza

Gavoi, Dicembre 2016

TITOLO I – DEFINIZIONI E LINGUAGGIO DEL PIANO

ART. 1 – UNITÀ DI INTERVENTO E CLASSI DI TRASFORMABILITÀ

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

Dove possibile è stata scelta come U.I. la singola unità edilizia.

Per ciascuna U.I. il Piano, in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica già esistenti, definisce le **CLASSI DI TRASFORMABILITÀ**, ovvero il grado di conservazione o di modificabilità, in rapporto alla compatibilità di ciascuna, con i caratteri originari dell'insediamento o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti.

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

Nell'apposita Scheda Parametrica delle quantità e delle prescrizioni per ogni U.I. sono indicate:

- le superfici fondiari e quelle coperte;
- i volumi esistenti e gli eventuali incrementi di volume realizzabili;
- le densità fondiari esistenti e previste;
- i rapporti di copertura massimi consentiti;
- le prescrizioni corrispondenti.

ART. 2 – LE CLASSI DI TRASFORMABILITÀ

In dettaglio, all'interno di ciascuna U.I. possono sussistere corpi di fabbrica distinti cui si applicano le seguenti CLASSI DI TRASFORMABILITÀ:

- ***Corpi di fabbrica originari a conservazione integrale (BASSA TRASFORMABILITÀ)***

Si tratta di edifici per i quali è stata riscontrata la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la tutela del corpo di fabbrica per essere conservati nella forma, nel volume e nella struttura originaria esterna ed interna. Per essi sono ammessi unicamente consolidamenti strutturali, restauri, ripristino e bonifica igienico – edilizia.

Si esclude qualsiasi opera che possa alterare le caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali del fabbricato.

All'interno delle U.I. sottoposte a vincolo di tutela possono essere realizzate, adottando particolari cautele, opere destinate all'adeguamento igienico sanitario, evitando se possibile la trasformazione della distribuzione interna originaria che deve essere conservata e mantenuta a testimonianza delle usanze abitative e culturali del fabbricato vincolato.

Il simbolo adottato è il cerchio pieno di colore nero ●

- ***Corpi di fabbrica originari (MEDIA TRASFORMABILITÀ)***

Si tratta di edifici tradizionali che sono stati alterati da ampliamenti o superfetazioni con materiali non compatibili con la tradizione edificatoria del centro storico di Gavoio.

Per essi è prevista la possibilità di intervenire mediante la sopraelevazione e l'ampliamento, la ristrutturazione interna ed esterna e il risanamento igienico.

Tali interventi sono regolati dalle prescrizioni indicate nella presente normativa, nelle tavole dei particolari costruttivi e di progetto e nelle schede parametriche dove sono indicati le superfici ed i volumi esistenti, nonché le opere concesse per ogni U.I. .

Il simbolo adottato è il cerchio vuoto ○

- ***Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili (ALTA TRASFORMABILITÀ)***

Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente urbano.

Per essi sono previsti il mantenimento dell'assetto esistente e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria, la ristrutturazione interna oppure la ristrutturazione urbanistica e quindi anche la demolizione e ricostruzione se prevista dalle indicazioni di progetto.

Il simbolo adottato è il triangolo vuoto △

- ***Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili (INCOMPATIBILITÀ)***

Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente urbano tradizionale per distacchi, ombre portate, tipologie e ingombri.

Per essi è prevista la semplice manutenzione o, in alternativa, la demolizione parziale o totale e la possibilità di ricostruire nuove volumetrie compatibili con l'intero sistema delle tipologie tradizionali del centro storico.

È consentita la ristrutturazione urbanistica se prevista dalla presente normativa, con o senza variazione di volume.

Il simbolo adottato è il triangolo pieno ◐

- ***Corpi di fabbrica nuovi***

Possono essere costruiti su lotti ineditati a completamento del tessuto edilizio urbano, oppure in seguito a demolizioni totali di edifici già crollati o privi di alcun interesse storico-architettonico.

Per essi le regole costruttive sono stabilite dai vincoli di allineamento, dallo spessore dei corpi di fabbrica e dal numero dei piani. L'altezza massima ed i volumi sono indicati nelle tavole di progetto, nelle tabelle delle prescrizioni edilizie e nelle indicazioni tipologiche.

Il simbolo adottato per i nuovi corpi di fabbrica è il quadrato vuoto □

INTERVENTI AMMISSIBILI

Tra gli interventi ammissibili **con basso grado di trasformabilità**, per i quali è accertata (previa

presentazione di documentazione e verifica tecnica) lo stato di collasso strutturale, può essere concessa la totale demolizione e la fedele ricostruzione con l'obbligatorietà del riutilizzo dei materiali di risulta ritenuti idonei e, se non sufficienti, con altri materiali della stessa natura del preesistente, fermo restando il rispetto delle norme del presente Piano Particolareggiato.

ART. 3 – CATEGORIE D'INTERVENTO - DEFINIZIONI

Richiamo alla Legge Regionale 16 maggio 2003, n° 5.

Modifica e integrazione della legge regionale 11 ottobre 1985, n° 23 concernente: “Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria e di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative - Denuncia di inizio attività.”

Art. 1

1. I commi 1 e 2 dell'articolo 13 della legge regionale 11 ottobre 1985, n° 23, sono sostituiti dai seguenti:

“1. Sono soggetti ad autorizzazione comunale, ovvero a parere dell'Ufficio Tecnico, i seguenti interventi:

a) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazioni e restauri;

b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;

c) muri di cinta e cancellate;

d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;

e) le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;

f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni;

g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate, che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, che non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

i) le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;

l) le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;

m) le opere oggettivamente precarie e temporanee;

n) i pergolati e i grigliati;

o) le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;

p) l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale;

q) le semplici recinzioni ed i barbecue di minime dimensioni sono opere urbanisticamente non rilevanti, qualora realizzate in aree non soggette a vincoli.

Art. 2

1. Dopo l'articolo 14 della legge regionale n° 23 del 1985 è introdotto il seguente:

“ART.14 bis - Denuncia di inizio attività.

1. È data facoltà di attivare gli interventi di cui all'articolo 13, con esclusione degli interventi di cui alle lettere i), o) e p) del comma 1, anche con denuncia di inizio di attività alle condizioni e secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla normativa statale vigente, fatto salvo quanto stabilito nei seguenti commi.

2. L'esecuzione di opere in assenza della denuncia di cui al comma 1, o in difformità da essa, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 1 dell'articolo 14 della presente legge.

3. La facoltà di procedere con denuncia di inizio attività non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità ai vincoli di carattere storico - artistico, ambientale e paesaggistico, salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo.

4. Le norme di cui al presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi comunali in materia di procedimento.

Il Piano Particolareggiato del Comune di Gavoi definisce le CATEGORIE DI INTERVENTO corrispondenti, con maggiori specificazioni, alle categorie previste dall'art. 3 del d.P.R. n. 380 del 2001 per quanto riguarda il recupero dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione, sia sotto forma di ampliamento, sia previa demolizione, con o senza aumento di volume.

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

A. MANUTENZIONE ORDINARIA

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal d.P.R. 380/2001, conseguente alle modifiche e integrazioni della precedente normativa, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

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

a.1. opere interne

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

a.2. opere esterne

- pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi senza mutamento dei colori e dei caratteri chimico-fisici degli strati di finitura esistenti, ripresa parziale dei rivestimenti e degli intonaci esistenti senza mutazione dei caratteri tecnologici e fisico-chimici di quelli esistenti;
- pulitura, tinteggiatura, riparazione o sostituzione degli infissi e dei serramenti senza modificazione dei materiali e del disegno degli stessi;
- riparazione e sostituzione dei soli manti di copertura dei tetti senza modificazione dei materiali esistenti e delle soluzioni tecnologiche esistenti;

- riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali nonché dei comignoli esistenti senza modificarne posizione, caratteri tecnologici e formali;
- tinteggiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali, della posizione, della forma e delle dimensioni;
- riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modifiche dei materiali, delle forme e del disegno e delle modalità di posa.

B. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

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

- rifacimento, ampliamento o integrazione di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici purché nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio.

C. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

Tali interventi comprendono:

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

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

Fatti salvi i limiti e i vincoli derivanti dalle leggi operanti in materia di protezione del patrimonio storico-artistico, monumentale e ambientale, quali il Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 (Decreto Urbani), o da altri atti amministrativi e legislativi, il restauro può riguardare qualsiasi edificio appartenente al campo di applicazione delle presenti norme e la sua applicazione può inoltre essere imposta dall'Amministrazione Comunale, anche su indicazione di altre autorità competenti in materia.

D. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

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

(Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004).

Tale categoria d'intervento può applicarsi:

- ad Unità classificate MEDIA TRASFORMABILITA', nel qual caso si intende che il fabbricato esistente sarà soggetto a semplice ristrutturazione interna o risanamento conservativo;
- ad Unità classificate ALTA TRASFORMABILITA', nel qual caso si intende che al fabbricato esistente potrà essere applicata anche la ristrutturazione globale o (se esplicitamente prevista) la demolizione e ricostruzione.

Si intende che la concessione è comunque soggetta a tutte le regole edilizie previste nella presente Normativa e alla conforme valutazione della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico.

La Ristrutturazione edilizia può essere:

d.1. Ristrutturazione interna

che consiste nelle seguenti tipologie di interventi:

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

d.2. Ristrutturazione globale

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

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

- rifacimento delle strutture di copertura senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva e del tipo di materiali di copertura;
- rifacimento parziale delle strutture verticali nel rispetto del sedime, della volumetria esistente, del rapporto tra l'organismo edilizio e gli spazi esterni e con gli altri organismi contermini e coerentemente con l'assetto distributivo dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto.

d.3. Ristrutturazione edilizia con ampliamento in altezza

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

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

Tale categoria d'intervento può applicarsi:

- ad Unità classificate **Media Trasformabilità**, nel qual caso si intende che il fabbricato esistente sarà soggetto a semplice **ristrutturazione interna o risanamento conservativo**;
- ad Unità classificate **Alta Trasformabilità**, nel qual caso si intende che al fabbricato esistente potrà essere applicata anche la **ristrutturazione globale** o (se esplicitamente prevista) la **demolizione e ricostruzione**.

Si intende che la concessione edilizia è soggetta a tutte le regole edilizie previste nella presente Normativa, previa conforme valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

E. NUOVA COSTRUZIONE - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

Tale categoria si articola nelle seguenti casistiche:

e.1. Ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione

Si applica a quei casi nei quali la presenza di intasamenti (dovuti a trasformazioni e superfetazioni del tipo edilizio-base) o comunque di corpi di fabbrica estranei ai caratteri del tessuto storico e capaci di condizionarlo in modo fortemente negativo, ha generato condizioni di anti-igienicità o comunque caratteri distributivi e costruttivi impropri.

In questi casi può risultare opportuna la demolizione e ricostruzione di porzioni di fabbricati con o senza variazione delle volumetrie impegnate.

Tale categoria d'intervento è subordinata:

- al fatto che i corrispondenti corpi di fabbrica siano classificati nella classe ALTA TRASFORMABILITA' e nella classe INCOMPATIBILITA' che lo prevedono esplicitamente;
- all'applicazione puntuale di tutte le regole edilizie previste nella presente Normativa;
- alla conforme valutazione della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico.

e.2. Ristrutturazione urbanistica con nuova costruzione

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

Tale categoria d'intervento è subordinata all'applicazione puntuale di tutte le regole edilizie previste nella presente Normativa e alla conforme valutazione della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico.

TITOLO II – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 4 – FINALITÀ

L'Amministrazione Comunale ha deliberato di adeguare il Piano Particolareggiato del centro storico (P.P.) alle norme del Piano Paesaggistico Regionale (Legge Regionale del 25 novembre 2004, n° 8), che mira a preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale ed insediativa del territorio Sardo, e nello specifico, il patrimonio edilizio del centro storico del Comune di Gavoi.

L'adeguamento esamina un'area di Ha 10.48.46, composto da 65 isolati e 621 unità edilizie.

Il presente Piano Particolareggiato del centro storico prevede:

- la riqualificazione dei tessuti edilizi abitativi;
- la valorizzazione e conservazione dei caratteri originari e tradizionali dell'identità architettonica e urbanistica di Gavoi;
- il potenziamento delle infrastrutture pubbliche per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
- il miglioramento della qualità della vita per i residenti e per gli abitanti dell'intero paese;
- la messa a punto di una metodologia da seguire per il recupero, fondata su norme che evitino soprattutto gli interventi scorretti che in qualche modo possano alterare le caratteristiche architettoniche e ambientali del luogo.

Tali obiettivi sono perseguiti attraverso:

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

ART. 5 – NORMATIVA E RIFERIMENTI DISCIPLINARI

Tutti gli interventi in quanto ricadenti all'interno del centro di antica e prima formazione sono assoggettati alla seguente normativa:

PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI

- Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio e ss.mm.ii., ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 (G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n.28);
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e ss.mm.ii. (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001);
- Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8, Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio (BURAS 30/04/2015, n. 19);
- Legge regionale 23 ottobre 1985, n. 23, Norme regionali di controllo dell'attività urbanistico-edilizia e ss.mm.ii.;
- Legge Regionale 12 agosto 1998, n. 28, Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna con l'articolo 6 del D.P.R. 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del D.P.R. 19 giugno 1979, n. 348;
- Legge Regionale 13 ottobre 1998, n. 29 Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna;
- Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05.09.2006, pubblicato in B.U.R.A.S. del 08.09.2006;
- "Decreto Floris", Decreto Assessore regionale EE.LL. Finanze ed Urbanistica del 20/12/1983, n. 2266/U, in particolare artt. 3,4,5 e circolare assessoriale "Decreto Soddu" del 10/05/1984, artt. 2,4,5;
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del piano particolareggiato per le zone B del centro di antica e prima formazione;
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del piano particolareggiato per la zona A del centro di antica e prima formazione;
- Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), B.U.R.A.S. n. 2 del 19.01.2001, n. 381;
- Nuovo Regolamento Edilizio comunale.

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

PRINCIPALI RIFERIMENTI DISCIPLINARI

- La tutela del paesaggio nei centri di antica e prima formazione - Linee Guida - Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica;
- Recupero, riqualificazione e riuso dell'edificato storico dei centri storici e degli insediamenti storici minori della Sardegna - Guida agli interventi - Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica;
- Redazione dei piani particolareggiati dei centri di antica e prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico regionale. Indicazioni operative in merito alla cartografia di base e ai dati messi a disposizione dei Comuni - Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica, prot. n. 13566 del 09/03/2012;
- Redazione dei piani particolareggiati dei centri di antica e prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico regionale. Raccolte delle domande più frequenti e loro risposte - Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica, prot. n. 21315 del 11/04/2012.

ART. 6 – LIMITI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato in oggetto include la zona A secondo il perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione (o Centro Matrice) che il Comune di Gavoi ha verificato congiuntamente con la R.A.S. con Determinazione n. 1205/D.G. del 07/11/2007.

ART. 7 – EFFICACIA DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO

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

ART. 8 – SCHEDE PARAMETRICHE - MODALITÀ D'USO

Per ciascuna U.I. il P.P. indica in apposite schede parametriche e nelle tavole di progetto le prescrizioni edilizie e le corrispondenti Classi di Trasformabilità per ciascun Corpo di Fabbrica, definendo con apposita simbologia gli edifici destinati a restare invariati e quelli nuovi o destinati ad ampliamenti, sopraelevazioni o demolizioni.

In particolare nelle schede parametriche è definita la densità fondiaria massima che non dovrà comunque essere superata, fatte salve le unità immobiliari dove la situazione esistente ecceda già tale limite.

Alle schede parametriche si rinvia per le eventuali indicazioni di dettaglio riguardanti ciascuna U.I..

Vengono inoltre precisate le seguenti disposizioni normative:

- 1) è sempre consentita la manutenzione ordinaria (categoria “a”) e manutenzione straordinaria (categoria “b”);
- 2) è individuata altresì una serie di U.I. con caratteri tipologici e architettonici contrastanti con il contesto tradizionale, per la quale gli interventi inclusi nella categoria “b” (manutenzione straordinaria, di norma sempre ammessa) sono consentiti solo a condizione che i prospetti vengano modificati secondo quanto prescritto nelle tavole di cui sopra;
- 3) è individuata una serie di edifici (contraddistinti da apposita simbologia di "CONSERVAZIONE INTEGRALE") di rilevante valore architettonico tradizionale, per la quale è ulteriormente ammessa la sola categoria “c” (restauro e risanamento conservativo);
- 4) laddove è consentita l'applicazione della categoria “e”, è da intendersi che ogni intervento che non rientri nelle categorie di manutenzione ordinaria e straordinaria deve rispettare gli allineamenti, gli ingombri, le altezze, le destinazioni pubbliche e private previste dal P.P. ;
- 5) è individuata una classe di elementi costruttivi, quali prospetti, portali e simili caratterizzanti la qualità storico-tradizionale del centro, per la quale è prescritta la CONSERVAZIONE INTEGRALE (VINCOLO TOTALE) che può aggiungersi o comunque essere individuata indipendentemente da quella eventualmente prescritta per l'intero corpo di fabbrica;
- 6) in generale, nei casi in cui la situazione esistente risulti in contrasto con le normative sanitarie ed edilizie vigenti, ogni intervento diverso dalle Categorie “a” e “b” è subordinato

all'attuazione delle nuove prescrizioni, mentre non sono consentite realizzazioni parziali (ad esempio non è consentito realizzare nuove volumetrie eventualmente previste senza le corrispondenti demolizioni prescritte).

ART. 9 – CRITERI ORIENTATIVI

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

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

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

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

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

TITOLO III – DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO

ART. 10 – CONTENUTI E REDAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI PER L'OTTENIMENTO DELL'AUTORIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DEL CENTRO STORICO

L'inoltro della domanda di concessione dovrà essere corredato dai seguenti elaborati:

- 1) planimetria catastale aggiornata, comprendente i lotti confinanti e quelli antistanti sui fronti stradali, per un adeguato intorno;
- 2) copia in stralci, delle tavole del P.U.C. e della tavola del piano attuativo, evidenziando l'ubicazione, e la U.I. interessata;
- 3) copia in stralcio delle tavole del P.P. in scala 1:200, evidenziando la U.I. interessata e la relativa norma a cui è soggetta;
- 4) rilievo sommario dello stato di fatto al contorno, con rappresentazione dei corpi di fabbrica contigui al lotto interessato in scala non inferiore ad 1:200, in planimetria ed alzato, e relativa documentazione fotografica;
- 5) rilievo architettonico in scala non inferiore ad 1:100 dell'intero lotto interessato, completo di piante prospetti e sezioni, recante l'indicazione dei fabbricati (o delle porzioni di fabbricati o elementi costruttivi) che risultino costruiti secondo forme e materiali originari/storico-tradizionali (portali, cornici, coperture, balconi, murature in pietra o mattoni, etc.), e della corrispondente documentazione fotografica; dovranno inoltre essere indicati:
 - a. ubicazione e larghezza ingressi veicolari e relativi passi carrabili sul marciapiede compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
 - b. rampe carrabili e relative distanze dal filo stradale;
 - c. percorso dei veicoli in entrata e in uscita;
 - d. ubicazione di alberi e aiuole lungo il tratto di marciapiede interessato.
- 6) Relazione storico-tecnica e di progetto, contenente:
 - informazioni che contribuiscano ad evidenziare l'origine, la storia e la consistenza edilizia degli elementi architettonici tradizionali riscontrati;

- relazione dettagliata dell'intervento da realizzare;
 - descrizione dei materiali che si intende impiegare per la realizzazione delle opere di progetto;
 - il colore che dovrà essere utilizzato per la tinteggiatura dei prospetti.
- 7) Progetto in scala 1:100 contenente: piante, prospetti, sezioni e coperture, compresi i particolari costruttivi rappresentati in scala adeguata riguardanti cornicioni di facciata, portali, finestre, balconi ringhiere e/o grate metalliche, ed eventuali proposte per mascherare e mitigare impianti tecnici come contatori elettrici, idrici, pompe di calore o altro.
 - 8) Nelle tavole dei particolari costruttivi dovranno, obbligatoriamente, essere indicate le soluzioni più appropriate e per l'installazione di cassette postali, campanelli, citofoni ed eventuali insegne pubblicitarie.
 - 9) Una o più immagini simulate dell'intervento, realizzata con tecnica scelta del progettista, nella quale sia rappresentato l'organismo interessato, prima e dopo l'esecuzione delle opere indicate in progetto, tenendo particolarmente conto della coerenza tipologica dell'intervento con il contesto edilizio circostante.
 - 10) Documentazione e relativi disegni riguardanti lo smaltimento dei reflui e l'allaccio alla rete fognaria, indicando l'ubicazione esatta del pozzetto.
 - 11) Dovranno essere allegati alla richiesta di concessione o autorizzazione, ulteriori elaborati richiesti dalle norme di legge o da altri regolamenti, non contemplati dalla presente normativa.
 - 12) Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n 10, per la concessione non onerosa e di cui all'art. 7 della medesima legge per edilizia sovvenzionata, il rilascio della concessione è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

ART. 11 – DESTINAZIONI D'USO

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

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

È consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento per esercizi di vendita alimentare di vicinato con superficie minima di 60 mq e massima 150 mq, purché non comporti violazioni alle norme edilizie del presente piano, quali:

- modifiche degli affacci;
- demolizioni parziali di Corpi di Fabbrica vincolati;
- tipologie e modalità costruttive difformi dalle prescrizioni di Piano.

Per quanto non espressamente citato si rimanda alle Norme Urbanistiche in materia commerciale.

ART. 12 – COMPUTO DELLE VOLUMETRIE

Per il calcolo delle volumetrie si farà in generale riferimento al criterio di considerare l'effettivo spazio "utile" realizzato. Perciò, per ogni singolo corpo di fabbrica, si procederà computando l'altezza media dal piano stradale (VEDI DECRETO FLORIS).

Loggiati e rimesse completamente aperte almeno su due lati non sono inclusi nel computo dei volumi.

TITOLO IV - PRESCRIZIONI SUI CARATTERI COSTRUTTIVI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO E DI NUOVA COSTRUZIONE

ART. 13 – PRESCRIZIONI SPECIALI

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

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

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

ALTEZZE ALLA LINEA DI GRONDA

Per le nuove costruzioni o sopraelevazioni, l'altezza di gronda è valutata per ogni singola unità edilizia dai profili di progetto e dalle schede parametriche, nelle quali sono indicate le altezze alla gronda.

Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti o ad edifici preesistenti in aderenza o contigui. In ogni caso, l'altezza interna a ciascun piano in caso di nuova costruzione non potrà essere inferiore a 2,70 m né maggiore di 3.80 m.

FRAZIONAMENTI

E' fatto divieto, in generale, di frazionare le Unità di Intervento, con l'esclusione dei casi in cui le

volumetrie eccedano il valore di 600 mc, in tal caso le Unità minime risultanti non potranno essere ciascuna inferiore a 250 mc. L'eventuale corte comune non potrà essere fisicamente divisa da una recinzione. Inoltre, i caratteri tipologici delle unità derivanti dalla divisione dovranno essere compatibili con le prescrizioni della presente normativa.

ALLINEAMENTI

In caso di ristrutturazione urbanistica, è obbligatorio l'allineamento preliminare del corpo di fabbrica sul filo-strada; solo dopo aver completato tale allineamento, i volumi residui potranno essere disposti in aderenza sugli altri confini.

ART. 14 – SISTEMI DI COPERTURA E ELEMENTI ACCESSORI

COPERTURE A TETTO

La copertura a tetto dovrà essere a due falde o falda unica con pendenza contenuta tra il 25° e il 30°, o in coerenza con preesistenze contigue.

È fatto divieto di costruire aggetti o sporti delle coperture superiori ai 40 cm, gronde comprese.

TERRAZZE E COPERTURE PIANE

La copertura a terrazzo è ammessa per i corpi secondari (rimesse e fabbricati di servizio) a solo piano terra.

Per fabbricati residenziali è ammessa la copertura a terrazza, purché non ecceda il 25% della superficie coperta.

Le terrazze esistenti possono essere coperte senza generare volumi e dovranno essere aperte.

Si vieta la chiusura dei lati aperti o del perimetro con vetrate o infissi di qualsiasi genere e dimensione, compresi gli impalcati aperti che non fanno parte della tradizione edificatoria del Comune di Gavoi.

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

Possono essere realizzate piccole terrazze, interrompendo la copertura esistente, a condizione che la parte prospiciente la via pubblica rimanga intatta per tutta la lunghezza del prospetto e il parapetto della terrazza sia arretrato verso l'interno, per una larghezza di metri 1 (uno) dal filo della facciata, che dovrà essere comunque rifinito con manto di tipo coppo.

Sono comunque vietate le terrazze nei corpi di fabbrica originari, che non potranno essere modificati e dovranno mantenere la copertura come in origine.

MANTO DI COPERTURA

Le coperture sono elemento caratterizzante del tessuto urbano e come tali devono essere conservate avendone particolare cura in quanto, essendo il tessuto edilizio fondato su pendenze talvolta molto accentuate, esse sono manifestamente visibili e caratterizzanti del tipico paesaggio montano.

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

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

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

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

ABBAINI E LUCERNARI

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

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

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

CANNE FUMARIE E COMIGNOLI

E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti quando questi appartengano alla tradizione costruttiva locale. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con elementi di copertura in cotto (prevalentemente coppi) posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici della tradizione rurale.

Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete retrostante dell'edificio o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via. In tal caso le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo con il minor impatto visivo possibile.

La canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.

E' esclusa la costruzione di canne fumarie metalliche faccia a vista.

IL CANALE DI GRONDA

Il canale di gronda può essere:

- ricavato all'interno dello spessore d'aggetto del coronamento, compatibilmente con la conservazione degli eventuali cornicioni esistenti, e comunque posizionato in modo tale da

evitare soluzioni in vista lungo i prospetti;

- sostituito da forme di smaltimento dell'acqua piovana attraverso i canali di coppi fatti sporgere alternativamente secondo le regole dell'architettura tradizionale;
- costituito dalla più recente soluzione della gronda metallica e pluviale.

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

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

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

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

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

ART. 15 – SOTTOTETTI ESISTENTI

Ai fini del presente articolo si definiscono sottotetti i volumi compresi tra l'estradosso della chiusura orizzontale superiore, anche non calpestabile, dell'ultimo livello agibile e l'intradosso delle falde della copertura a tetto, localizzati all'interno della sagoma dell'edificio regolarmente approvata con titolo abilitativo, ove prescritto.

Sono consentiti gli interventi di riuso dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti, e, relativamente alle altezze, sia assicurata per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare un'altezza media ponderale uguale o maggiore a 2,40 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2,20 metri per spazi accessori e servizi.

Ai fini del riuso dei sottotetti sono consentite modifiche interne consistenti nello spostamento o nella realizzazione di solai intermedi e modifiche esterne consistenti nell'apertura di lucernari, necessari ad assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione dei nuovi vani, a condizione che siano tipologicamente compatibili con i caratteri costruttivi ed architettonici degli edifici interessati.

ART. 16 – RIFINITURE PROSPETTI

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

INTONACI

E' FATTO ASSOLUTO DIVIETO DELL' UTILIZZO DI INTONACI SPATOLATI ALLA VENEZIANA

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

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

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

Negli edifici di conservazione gli intonaci esistenti vanno mantenuti in sito quando sono dotati di carattere espressivo notevole sia per fattura (riquadri, scanalature, lesene...), sia per la presenza

di decorazioni a spessore (graffiti) o in riporto (pitturazioni). Tale criterio deve essere compatibile con lo stato di conservazione degli intonaci stessi che pertanto devono presentarsi, nel loro insieme, con buona aderenza al supporto, privi di gravi cavillature, di buona consistenza superficiale e di spessore. In questi casi l'intervento di consolidamento dovrà trovare soluzioni congrue col permanere in essere della superficie esterna del paramento.

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

RIVESTIMENTI

Tutti gli interventi edilizi sui prospetti dovranno utilizzare l'intonaco o la pietra locale a vista.

Le zoccolature, le decorazioni ed i rivestimenti d'angolo dei prospetti, possono essere realizzati in elementi regolari in granito o con uno strato d'intonaco in rilievo. Sono vietati i placcaggi realizzati con pietre irregolari di porfido o di altri materiali lapidei.

COLORI DEI PROSPETTI

La coloritura delle superfici intonacate è parte integrante del decoro pubblico degli edifici, pertanto è obbligatoria la presentazione preventiva di campionatura di colore, per essere verificata con la proposta progettuale allegata al piano particolareggiato.

Le tinteggiature dei prospetti devono essere in un unico colore, non sono ammesse fasce marcapiano, ricorsi orizzontali o verticali, fatte salve le cornici e gli stipiti di porte e finestre che possono essere cromaticamente differenziati.

Il colore da utilizzare dovrà essere diverso dal colore e dalle tonalità di quelli già presenti nei prospetti dei fabbricati confinanti.

Sui prospetti intonacati potranno essere realizzate cornici che delimitano le bucatore delle porte e delle finestre, tinteggiate con tonalità di colore diversa dal colore della facciata.

Anche sui prospetti in granito faccia a vista, potranno essere realizzate cornici di bordo con intonaco ed essere tinteggiate con colori indicati nella proposta progettuale allegata.

TINTEGGIATURE

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

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

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

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

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

ART. 17 – APERTURE E INFISSI

PORTALE / ANDRONE

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

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

SISTEMA DELLE APERTURE AI PIANI TERRA: INGRESSI E VETRINE

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

Le dimensioni geometriche delle aperture vanno relazionate al disegno complessivo della facciata, congruente con quello presente nelle aperture ai piani superiori.

Nel caso di negozi a piano terra possono essere realizzate, un'apertura destinata a vetrina e una a porta d'ingresso, sempre in proporzione alla dimensione del prospetto e al rispetto delle distanze delle altre aperture poste a confine di 70 cm. L'apertura contenente la porta di ingresso potrà essere realizzata in prossimità del filo esterno dell'edificio oppure in posizione arretrata, lasciando libero uno spazio coperto di accesso e sosta con funzione anche di vetrina, fermo restando il posizionamento dei sistemi di chiusura lungo il filo esterno. Il sistema di chiusura potrà essere integrato anche con inferriate in ferro battuto.

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

INFISSI

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

I requisiti che gli infissi devono rispettare sono i seguenti:

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

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

Circa la conservazione delle caratteristiche architettoniche e geometrico-dimensionali caratteristiche dell'edilizia locale, vanno innanzitutto conservati i rapporti dimensionali altezza/larghezza delle superfici finestrate, tali da far superare generalmente la forma del doppio

quadrato nel caso delle porte-finestre e comunque configuranti geometrie rettangolari verticali.

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

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

E' consentita comunque la realizzazione di infissi in alluminio e/o PVC con finitura finto legno, ad eccezione degli immobili / Corpi di fabbrica originari a conservazione integrale (BASSA TRASFORMABILITÀ) che dovranno essere realizzati obbligatoriamente in legno.

SISTEMI DI SCHERMATURA ED OSCURAMENTO

Il sistema tradizionale è costituito da persiana esterna e da scuretto interno. La persiana ha una funzione di protezione dall'eccessivo irraggiamento, mantenendo la circolazione dell'aria e la vista con l'esterno. Lo scuretto interno ha funzione di oscuramento totale degli ambienti. Persiana, infisso e scuretto vanno realizzati con lo stesso materiale.

Si vieta l'uso del sistema di oscuramento ad avvolgibile.

SERRANDE

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

SOGLIE, DAVANZALI E ARCHITRAVI

Gli architravi dovranno essere realizzati esclusivamente in granito o legno, come da tradizione. I davanzali e gli stipiti di porte e finestre dovranno essere di granito locale; se questi dovessero

essere realizzati in granito massello, dovranno essere bocciardati, come da tradizione, sempre secondo gli schemi tipologici della tradizione edificatoria locale.

ART. 18 – BALCONI

E' consentita la realizzazione di balconi con ringhiera in ferro, purché il loro aggetto non superi i 60 cm, ed il loro sviluppo laterale non superi di oltre 30 cm per parte l'infisso corrispondente. Tutto ciò purché non siano pregiudicati i necessari distacchi ed altezze, se diversamente previsto dalla normativa vigente.

Le soluzioni riconoscibili nell'edilizia tradizionale sono le seguenti:

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

I balconi dovranno essere realizzati in modo che l'altezza rispetti quanto stabilito dal codice della strada e comunque non inferiore a 4.50 m d'altezza dal piano stradale.

ART. 19 – ELEMENTI DECORATIVI

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

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

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

CORONAMENTO / CORNICIONI

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

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

CORNICI ED ELEMENTI DI DECORO

Dovranno essere realizzati esclusivamente in granito locale, rispettando i rapporti proporzionali tra i vari elementi che compongono il manufatto.

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

Quando l'elemento mancante è riconducibile al disegno di un prospetto unitario tuttora leggibile, l'intervento di conservazione dovrà prevederne il ripristino nella forma e dimensioni individuate dal disegno d'insieme. Le tecnologie da utilizzare in tal caso potranno essere sia di tipo tradizionale, che di tipo innovativo, purché garantiscano un'adeguata solidarietà alle armature ed un'efficace protezione dalle infiltrazioni d'acqua.

Quando invece nel prospetto su strada non sono più rinvenibili i caratteri originali potrà essere studiato un disegno di tale elemento dai caratteri semplici ed esplicitamente moderni.

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

ART. 20 – ELEMENTI ACCESSORI FACCIATA

CASSETTE DELLE LETTERE

Le cassette dovranno essere possibilmente incassate all'interno della muratura o in alternativa potranno essere poste all'interno della porta, comunicanti tramite la classica buca protetta dal portello basculante metallico con la scritta "lettere".

E' tuttavia consentita la posa di cassette postali realizzate in materiali metallici di colore scuro grigio antracite.

ART. 21 – SEGNALETICA E AFFISSIONE, TARGHE TOPONOMASTICHE E NUMERI CIVICI

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

L'Amministrazione Comunale dovrà predisporre un progetto organico per la scelta dei luoghi, delle forme, dei materiali e dei colori di tutta la segnaletica. È pertanto vietata qualsiasi apposizione non gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale.

I criteri guida consigliati dalla presente normativa sono in primo luogo un conveniente raggruppamento e nel particolare:

- l'indicazione toponomastica sia realizzata in ceramica di forma rettangolare di cm 40x25 fondo bianco con scritte del tipo Arial o in alternativa New Roman, di colore verde ulivo o blu, i numeri civici siano realizzati in tavolette sempre in ceramica fondo bianco con cifre dello stesso colore e carattere della toponomastica, posizionate a ridosso sulla facciata, ma non sugli stipiti, di norma sulla sinistra del porta o portone d'ingresso all'altezza dell'imbotte dell'architrave o della corda dell'arco;
- gli indicatori di monumenti siano realizzati in un unico cartello, raggruppante le varie indicazioni di dimensione ridotte; questi segnali dovranno essere realizzate in metallo colorato con fondo marrone e scritte bianche;
- gli indicatori dei servizi di pubblica utilità (Municipio, Polizia municipale, ecc.) siano realizzati in un unico cartello, raggruppante le varie indicazioni di dimensione ridotte; questi segnali dovranno essere realizzate in metallo colorato con fondo bianco e scritte nere;
- la segnaletica stradale sia ridotta al minimo indispensabile evitando doppioni e sovrapposizioni.

ART. 22 – RECINZIONI

Dovranno avere un'altezza non inferiore a 2,70 m (e comunque in continuità con le recinzioni preesistenti) ed essere in muratura intonacata oppure in pietra a vista locale; in ogni caso i proprietari di lotti contigui dovranno preventivamente uniformare la tipologia di recinzione da adottarsi.

ART. 23 – GRATE, RINGHIERE, CANCELLI, CANCELLATE E FERRI BATTUTI

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

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

É fatto divieto assoluto di rimuovere grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, roste

di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, per il fermo animali ecc., per i quali di norma è consentita la sola manutenzione.

É prevista, in caso di documentato degrado, la sostituzione con stessi materiali, stesse forme e stessi colori.

La colorazione di tutti questi elementi in ferro potrà essere delle tonalità di grigio o verde scuro.

ART. 24 – IMPIANTI TECNICI

L'installazione di impianti fissi è consentita esclusivamente sulle facciate interne non prospettanti sulle strade o spazi pubblici. Laddove questo risulti impossibile, l'apparecchiatura deve essere opportunamente occultata.

Le linee elettriche, telefoniche, le reti dei sottoservizi o qualunque tipo di cablaggio, devono essere possibilmente collocate all'interno della muratura. La dismissione di impianti esistenti deve prevedere la rimozione degli elementi inutilizzati ed il ripristino della facciata.

I contatori potranno essere lasciati in facciata, sempre che siano incassati nella muratura con sportello di chiusura adattato o verniciato, e che sia dello stesso colore del prospetto.

Se il prospetto dovesse risultare in pietra faccia a vista, lo sportello di chiusura dovrà essere in rame.

CITOFONI E VIDEOCITOFONI

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

Possono essere installati citofoni di varie marche, ma tutti possibilmente realizzate in armonia con la facciata.

ANTENNE TELEVISIVE

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

altezza emergente dal tetto.

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

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

Le antenne paraboliche possono essere installate esclusivamente su terrazze o cortili interni e non devono essere visibili dalla via pubblica. Possono essere consentite antenne ricetrasmittenti con tipologia ad asta.

PANNELLI SOLARI E IMPIANTI FOTOVOLTAICI

É ammissibile installare impianti fotovoltaici e pannelli solari (solare termico) a seguito dell'autorizzazione dell'ufficio preposto.

Tali impianti devono essere installati sulle falde delle coperture con pannelli complanari alle falde di copertura, su terrazze o cortili interni e non devono essere visibili dalla via pubblica.

IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO

Le unità esterne non possono essere collocate sulla strada pubblica e sulle facciate visibili dalla strada pubblica, né il loro stillicidio essere condotto attraverso canalette o corrugati verso la strada pubblica. In caso di impossibilità di collocazione verso la parte interna dell'edificio l'unità esterna dovrà essere collocata internamente a balconcini o balconi, schermata ed inclusa in adeguate griglie in legno o ferro e non interferire con la partitura architettonica dell'edificio.

Nelle ristrutturazioni dovranno prevedersi soluzioni a nicchia, cioè vani nei quali saranno installate le unità esterne delle pompe di calore.

SCALDINI A GAS

È vietata l'installazione di scaldini a gas sui prospetti prospicienti la via pubblica. Essi dovranno essere ubicati in luoghi non visibili.

ART. 25 – SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche devono attenersi ai seguenti criteri:

- massimo rispetto possibile degli elementi costruttivi storici e delle eventuali decorazioni;
- uso di materiali, tecniche, colori e disegno coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente circostante.

Gli interventi che interessino gli elementi strutturali e i sistemi distributivi devono avere un carattere complessivo e unitario, garantendo l'accessibilità incondizionata a tutte le parti comuni dell'edificio nei limiti posti dagli interventi ammissibili.

ART. 26 – CONTENIMENTO CONSUMI ENERGETICI

Il presente P.P. promuove interventi finalizzati al risparmio energetico degli edifici sempreché non in contrasto con le tipologie edilizie originarie.

E' fatto assoluto divieto di realizzare la coibentazione esterna (cappotto esterno) sulle facciate degli edifici con grado di trasformazione BASSA TRASFORMABILITA' e comunque nei casi in cui nei prospetti siano presenti elementi decorativi di pregio. Nei restanti casi ovvero negli edifici a MEDIA ed ALTA TRASFORMABILITÀ è ammissibile il ricorso al cappotto, previa autorizzazione dell'ufficio tecnico.

Per quanto riguarda i prospetti, questi possono essere coibentati esternamente con materiali isolanti solo se risultano intonacati.

ART. 27 – L'ILLUMINAZIONE PUBBLICA

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

Tra i criteri di scelta degli apparecchi illuminanti e di tutti i loro accessori si devono contemplare,

tra gli altri, anche la valutazione della qualità dei materiali dei singoli componenti poiché questo, pur essendo un probabile maggiore onere in fase di esecuzione, si traduce in un sicuro risparmio nella fase di gestione e manutenzione.

Nella scelta del supporto della fonte luminosa, si dovranno prediligere materiali e soluzioni formali improntati alla semplicità e all'essenzialità al fine di minimizzare l'impatto del nuovo impianto in assenza di un consolidato sistema tradizionale di illuminazione pubblica.

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

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

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

ART. 28 – PARCHEGGI

La realizzazione di parcheggi negli edifici esistenti può avvenire, nei casi in cui le norme lo consentono, secondo le modalità riportate nei punti successivi, attraverso:

- la trasformazione parziale o totale dell'edificio;
- la sola trasformazione del piano terra e/o seminterrato e/o interrato.

Le autorimesse devono essere realizzate in modo conforme alla normativa tecnica in materia di sicurezza e antincendio, al Codice della Strada ed alle prescrizioni del Piano Urbano della Mobilità e del Piano del Traffico Urbano. I progetti devono essere corredati da uno studio sulla viabilità, che evidenzi il rapporto e le interconnessioni con la struttura viaria esistente e l'accessibilità sia carrabile che pedonale, al fine di acquisire il parere vincolante degli uffici comunali competenti in materia di traffico.

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI

ART. 29 – CLAUSOLA CAUTELATIVA

L'Amministrazione Comunale non è tenuta a rilasciare autorizzazioni o concessioni che prevedano demolizioni totali o parziali di fabbricati storico-tradizionali integri, non indicati esplicitamente nelle tavole allegate (per omessa rilevazione), qualora la loro presenza risultasse dalla documentazione fotografica e grafica allegata alla domanda di autorizzazione o concessione, o fosse comunque comprovata e nota attraverso fonti dirette o indirette.

La decisione sarà assunta dagli organi tecnici dell'Amministrazione (Ufficio Tecnico) in analogia con i criteri generali del Piano.

ART. 30 – DISPOSIZIONI VARIE

- Nel caso di errori materiali, risultanti inequivocabilmente dal computo dei volumi riportati nelle apposite tabelle parametriche e segnalati da proprietari o da tecnici, l'errore potrà essere corretto dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- Qualora sia accertato che l'indice esistente sia minore di quello dello stato attuale, le superfici ed i volumi stimati per ciascuna U.I. in progetto sono fatti salvi.
- In ogni caso, l'indice eventualmente aggiornato non potrà essere superiore a quello previsto dalla tabella parametrica.
- Ancorché la U.I. esistente risulti intasata, con locali non adeguatamente areati e antigienici, sono ammesse, da parte dei privati proprietari, proposte di variante che comportino accorpamenti e redistribuzione degli ambienti e dei volumi con lo scopo di eliminare tali inconvenienti, purché:
 - le proposte investano per intero una o più U.I. . Non sono ammesse infatti proposte interessanti "porzioni" di tali Unità, non essendo concesso di calcolare indici di edificabilità e rapporti di copertura in maniera separata e distinta.
 - Le richieste di concessione rispettino i limiti di altezza esistenti e quelli previsti e più in generale la normativa del Piano in materia di "Trasformabilità" dei singoli corpi di fabbrica. Ciò significa che la demolizione con o senza ricostruzione potrà intervenire solo su corpi di

fabbrica per i quali siano esplicitamente previste le Categorie corrispondenti.

- Le volumetrie conseguenti all'intervento potranno raggiungere i valori massimi esistenti (o quelli eventualmente previsti in aumento) solo se ciò risulterà compatibile con le Norme richiamate ai punti precedenti ed in generale con l'igienicità dei locali risultanti dai progetti proposti.
- È sempre possibile l'accorpamento di due o più U.I. ai fini del rilascio di una concessione unitaria che le comprenda. In questo caso risulta ammissibile il trasferimento delle eventuali volumetrie aggiuntive previste nelle Tabelle Parametriche dall'una all'altra Unità, purché ciò non comporti interventi in contrasto con le classi di Trasformabilità e le corrispondenti Categorie di Intervento previste per ogni singolo corpo di fabbrica.

ART. 31 – NORME TRANSITORIE E FINALI RIGUARDANTI I PROGETTI PRESENTATI NELLE MORE DELL'APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

I progetti possono essere approvati se rispettano tutte le norme previste dal presente Piano Particolareggiato del centro storico di Gavoi.

INDICE

TITOLO I – DEFINIZIONI E LINGUAGGIO DEL PIANO.....	2
ART. 1 – UNITÀ DI INTERVENTO E CLASSI DI TRASFORMABILITÀ.....	2
ART. 2 – LE CLASSI DI TRASFORMABILITÀ.....	2
ART. 3 – CATEGORIE D’INTERVENTO - DEFINIZIONI.....	6
a. Manutenzione Ordinaria.....	8
a.1. opere interne.....	8
a.2. opere esterne.....	8
b. Manutenzione Straordinaria.....	9
c. Restauro E Risanamento Conservativo.....	10
d. Ristrutturazione Edilizia.....	10
d.1. Ristrutturazione interna.....	11
d.2. Ristrutturazione globale.....	11
d.3. Ristrutturazione edilizia con ampliamento in altezza.....	12
e. Nuova Costruzione - Ristrutturazione Urbanistica.....	12
e.1. Ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione.....	13
e.2. Ristrutturazione urbanistica con nuova costruzione.....	13
TITOLO II – DISPOSIZIONI GENERALI.....	14
ART. 4 – FINALITÀ.....	14
ART. 5 – NORMATIVA E RIFERIMENTI DISCIPLINARI.....	14
PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI.....	15
PRINCIPALI RIFERIMENTI DISCIPLINARI.....	16
ART. 6 – LIMITI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	16
ART. 7 – EFFICACIA DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO.....	16
ART. 8 – SCHEDE PARAMETRICHE - MODALITÀ D'USO.....	17

ART. 9 – CRITERI ORIENTATIVI.....	18
TITOLO III – DISCIPLINA DELL’INTERVENTO EDILIZIO.....	19
ART. 10 – CONTENUTI E REDAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI PER L’OTTENIMENTO DELL’AUTORIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DEL CENTRO STORICO.....	19
ART. 11 – DESTINAZIONI D'USO.....	21
ART. 12 – COMPUTO DELLE VOLUMETRIE.....	21
TITOLO IV - PRESCRIZIONI SUI CARATTERI COSTRUTTIVI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO E DI NUOVA COSTRUZIONE.....	22
ART. 13 – PRESCRIZIONI SPECIALI.....	22
ALTEZZE ALLA LINEA DI GRONDA.....	22
FRAZIONAMENTI.....	22
ALLINEAMENTI.....	23
ART. 14 – SISTEMI DI COPERTURA E ELEMENTI ACCESSORI.....	23
COPERTURE A TETTO.....	23
TERRAZZE E COPERTURE PIANE.....	23
MANTO DI COPERTURA.....	24
ABBAINI E LUCERNARI.....	24
CANNE FUMARIE E COMIGNOLI.....	25
IL CANALE DI GRONDA.....	25
ART. 15 – SOTTOTETTI ESISTENTI.....	26
ART. 16 – RIFINITURE PROSPETTI.....	27
INTONACI.....	27
RIVESTIMENTI.....	28
COLORI DEI PROSPETTI.....	28
TINTEGGIATURE.....	29
ART. 17 – APERTURE E INFISSI.....	29

PORTALE / ANDRONE.....	29
SISTEMA DELLE APERTURE AI PIANI TERRA: INGRESSI E VETRINE.....	30
INFISSI.....	30
SISTEMI DI SCHERMATURA ED OSCURAMENTO.....	31
SERRANDE.....	31
SOGLIE, DAVANZALI E ARCHITRAVI.....	32
ART. 18 – BALCONI.....	32
ART. 19 – ELEMENTI DECORATIVI.....	33
CORONAMENTO / CORNICIONI.....	33
CORNICI ED ELEMENTI DI DECORO.....	33
ART. 20 – ELEMENTI ACCESSORI FACCIATA.....	34
CASSETTE DELLE LETTERE.....	34
ART. 21 – SEGNALETICA E AFFISSIONE, TARGHE TOPONOMASTICHE E NUMERI CIVICI.....	34
ART. 22 – RECINZIONI.....	35
ART. 23 – GRATE, RINGHIERE, CANCELLI, CANCELLATE E FERRI BATTUTI.....	35
ART. 24 – IMPIANTI TECNICI.....	36
CITOFONI E VIDEOCITOFONI.....	36
ANTENNE TELEVISIVE.....	37
PANNELLI SOLARI E IMPIANTI FOTOVOLTAICI.....	37
IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO.....	37
SCALDINI A GAS.....	38
ART. 25 – SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	38
ART. 26 – CONTENIMENTO CONSUMI ENERGETICI.....	38
ART. 27 – L’ILLUMINAZIONE PUBBLICA.....	39
ART. 28 – PARCHEGGI.....	40
TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI.....	41

ART. 29 – CLAUSOLA CAUTELATIVA.....	41
ART. 30 – DISPOSIZIONI VARIE.....	41
ART. 31 – NORME TRANSITORIE E FINALI RIGUARDANTI I PROGETTI PRESENTATI NELLE MORE DELL'APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	42
INDICE.....	43