



# Linee guida dei centri matrice delle frazioni di Silì, Donigala, Nuraxinieddu e Massama



## Norme Tecniche di Attuazione

Sindaco | Andrea **Lutzu**  
Assessore all'Urbanistica | Dora **Soru**  
Dirigente - RUP | Giuseppe **Pinna**

### Progettista

Maura M. G. C. **Falchi**

### Gruppo di lavoro

Silvia M. R. **Oppo** | Recupero e caratteri stilistici  
Raimondo **Zucca** | Storia degli insediamenti  
Anastasia **Nemaraeva** | Ricognizione e cartografia  
Filippo **Contini** | Sistema informativo territoriale  
Francesco **Cherchi** | Elaborazione grafica

Maggio 2020

Aggiornamento

Revisione

Novembre 2021

Marzo 2022  
Prescrizioni Det. RAS 305/2022

## INDICE

TITOLO I - CARATTERI DELLE LINEE GUIDA .....	2
art. 1 Finalità .....	2
art. 2 Contenuti .....	2
art. 3 Obiettivi generali .....	3
art. 4 Elaborati costitutivi .....	3
art. 5 Rapporti con il Piano Urbanistico Comunale e con il Regolamento Edilizio .....	3
TITOLO II – EDIFICATO E PERTINENZE .....	5
Capo I - Norme generali .....	5
art. 6 Categorie di intervento .....	5
art. 7 Unità di Intervento .....	5
art. 8 Destinazioni d'uso .....	5
art. 9 Frazionamenti e Accorpamenti .....	6
Capo II - Classificazione degli edifici e disciplina interventi .....	6
art. 10 Criteri di classificazione .....	6
art. 11 Tipologie edilizie di valore storico .....	6
art. 12 Edifici specialistici .....	7
art. 13 Edifici di recente costruzione .....	8
art. 14 Criteri di individuazione e obiettivi .....	9
art. 15 Analisi consistenza e livello di conservazione del patrimonio edificato storico-Permanenze e Sostituzioni	10
art. 16 Modalità di intervento, prescrizioni generali .....	14
art. 17 Parametri urbanistici ed edilizi .....	14
art. 18 Organismi architettonici di valore storico .....	15
art. 19 Quinte urbane con permanenza delle caratteristiche tipologiche storiche (QUS) .....	17
art. 20 Pertinenze .....	20
TITOLO III - ELEMENTI DEGLI ORGANISMI EDILIZI E DELLE PERTINENZE MAGGIORMENTE QUALIFICANTI I CENTRI MATRICE.	22
art. 21 Disposizioni generali .....	22
Capo I – Elementi costitutivi e di finitura dell'organismo edilizio .....	22
art. 22 Coperture .....	22
art. 23 Attacco tetto-muratura .....	23
art. 24 Canali di gronda e pluviali .....	23
art. 25 Comignoli e canne fumarie .....	24
art. 26 Fondazioni e basamenti .....	25
art. 27 Murature .....	25
art. 28 Paramenti murari .....	26
art. 29 Intonaci .....	26
art. 30 Cornici, cornicioni ed elementi decorativi .....	26
art. 31 Tinteggiature .....	27
art. 32 Colori ammessi .....	27
art. 33 Elementi in metallo .....	28
art. 34 Aperture .....	28
art. 35 Infissi e sistemi di oscuramento .....	29
Capo II – Altri elementi caratterizzanti i fronti sullo spazio pubblico .....	29
art. 36 Muri di cinta .....	30
art. 37 Impianti tecnologici .....	30
art. 38 Targhe e citofoni .....	32
art. 39 Locali commerciali e artigianali .....	32
art. 40 Insegne .....	33
art. 41 Contenitori espositivi e distributivi .....	33
art. 42 Tende e cappottine .....	34
art. 43 Tettoie e ombreggi .....	34
art. 44 Murales .....	34
TITOLO VI - ATTUAZIONE .....	35
art. 45 Laboratori per il recupero .....	35
art. 46 Incentivi per gli interventi .....	35
art. 47 Norme transitorie .....	35

## TITOLO I - CARATTERI DELLE LINEE GUIDA

### art. 1 Finalità

1. Le Linee Guida dei centri matrice delle frazioni di Silì, Donigala, Nuraxinieddu e Massama, di seguito denominate LGF, sono lo strumento urbanistico attuativo che l'Amministrazione di Oristano adotta al fine di governare gli interventi edilizi ed urbanistici nei centri matrice delle frazioni della città.
2. Le Linee Guida perseguono la tutela e promuovono la valorizzazione degli ambiti storici delle frazioni della città di Oristano come azione corale dei soggetti che vi operano. Pertanto sono rivolte a tutti i soggetti, pubblici e privati, che operano nella gestione e nella trasformazione degli ambiti storici perimetrati.

### art. 2 Contenuti

3. Il presente strumento è redatto, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.P.R. n. 82 del 07/09/2006, ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. n. 45 del 23/12/1989 e secondo i contenuti previsti dalla legge n. 1150 del 17/08/1942 e successive modifiche e integrazioni.
4. Le LGF disciplinano gli interventi nelle zone perimetrata e riportate nella Determinazione n. 3053/DG del 17/12/2008.
5. Le Linee Guida disciplinano gli interventi privati e pubblici sia sull'edificato che sullo spazio aperto.
6. Le Linee Guida contengono:
  - a. l'analisi delle caratteristiche ambientali, storico-culturali e insediative dei Centri Matrice;
  - b. l'analisi delle dinamiche di trasformazione dei Centri Matrice;
  - c. l'individuazione degli immobili e delle aree vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42 del 22/01/2004, (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e successive modifiche e integrazioni;
  - d. l'individuazione degli immobili e delle aree ritenuti di particolare pregio in quanto costitutivi, connotativi e rappresentativi della storia, della cultura e dell'identità locale;
  - e. l'individuazione degli immobili e delle aree incongrui ovvero significativamente compromessi o degradati;
  - f. la determinazione delle misure per la conservazione dei caratteri connotativi dell'identità dei Centri Matrice.
7. Le LGF hanno contenuto descrittivo, prescrittivo e in particolare:
  - a. studiano gli elementi urbani sia dei Centri Matrice e le loro relazioni;
  - b. interpretano le relazioni del Centri Matrice con il contesto territoriale di riferimento;
  - c. dettano la normativa per disciplinare le trasformazioni future;

- d. individuano obiettivi e strategie di sviluppo.

### **art. 3 Obiettivi generali**

1. Le LGF intervengono sugli abitati esistenti, perseguendo i seguenti obiettivi generali:
  - a. valorizzazione, recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio, inteso quale insieme dei singoli organismi edilizi compresi nella quinta stradale e nell'organizzazione planimetrica insediativa dell'isolato;
  - b. promozione dell'uso di tecnologie, saperi e materiali della tradizione costruttiva locale;
  - c. rioccupazione dei tessuti edilizi e degli spazi ora abbandonati o sottoutilizzati;
  - d. ricostituzione e cura dell'immagine dei centri matrice come insieme unico e di valore.

### **art. 4 Elaborati costitutivi**

1. Le Linee Guida dei Centri Matrice delle Frazioni di Oristano sono costituite da elaborati grafici e testuali e integrate nella sua gestione dal Sistema Informativo Territoriale.
2. Sono elaborati delle LGF:
  - A.1 Relazione generale
  - B.1 Inquadramento territoriale
  - B.2 Planimetrie stralcio PUC -Sili- Donigala-Nuraxinieddu e Massama
  - B.3.1 Mosaico Catastale - Sili
  - B.3.2 Mosaico Catastale - Donigala
  - B.3.3 Mosaico Catastale - Nuraxinieddu
  - B.3.4 Mosaico Catastale - Massama
  - B.4.1 Consistenza patrimonio edilizio - Sili
  - B.4.2 Consistenza patrimonio edilizio - Donigala
  - B.4.3 Consistenza patrimonio edilizio - Nuraxinieddu
  - B.4.4 Consistenza patrimonio edilizio - Massama
  - C.1 Norme Tecniche di Attuazione
  - C.2 Schede organismi architettonici di valore storico
  - C.3 Quaderno per gli interventi nei centri matrice
  - C.4.1 Planimetrie di progetto - Sili
  - C.4.2 Planimetrie di progetto - Donigala
  - C.4.3 Planimetrie di progetto - Nuraxinieddu
  - C.4.4 Planimetrie di progetto - Massama
  - D.1 Quaderno dello Spazio Aperto

### **art. 5 Rapporti con il Piano Urbanistico Comunale e con il Regolamento Edilizio**

1. Le presenti norme, riferite agli edifici inclusi all'interno della perimetrazione dei Centri

Matrice, integrano le disposizioni del PUC per quanto riguarda le zone B1<sub>f</sub> e B2<sub>f</sub> del territorio comunale.

2. Il Regolamento Edilizio del Comune di Oristano (di seguito RE) e le presenti norme costituiscono un testo normativo unico e inscindibile. In caso di contrasto tra le prescrizioni del RE e quelle delle presenti norme, prevalgono queste ultime.
3. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme e dal RE si farà riferimento alle prescrizioni di Legge Statali, Regionali ed ai Regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

## TITOLO II – EDIFICATO E PERTINENZE

### Capo I Norme generali

#### art. 6 Categorie di intervento

1. Le categorie di intervento ammesse all'interno dei Centri Matrice sono tutte quelle ricomprese nell'art.3 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e ss.mm.ii, nel rispetto di quanto contenuto nelle presenti N.T.A..

#### art. 7 Unità di Intervento

1. L'Unità di Intervento (UI), riferimento per l'attuazione degli interventi previsti dalle LGF, è costituita da una o più unità immobiliari che compongono un organismo edilizio coerente ad una tipologia edilizia, come definita nella cartografia allegata alle LGF, e come documentata e asseverata dal soggetto proponente.
2. Il progetto dovrà pertanto essere sempre inquadrato all'interno della UI di appartenenza, anche qualora le opere interessino solo parte dell'edificato e degli spazi aperti in essa ricompresi e dovrà considerare gli eventuali effetti determinati sull'assetto dell'intera UI.
3. Ogni UI, per come sopra definita, è assoggettata alla disciplina relativa alla quinta urbana di appartenenza e alle eventuali indicazioni riferite alla classificazione degli edifici.

#### art. 8 Destinazioni d'uso

1. All'interno dei Centri Matrice le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle previste dagli artt. 18 e 23 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente. Relativamente alle attività "Autorimesse ad uso pubblico e parcheggi", comprendente autorimesse entro e fuori terra, con annessi spazi tecnici e di servizio, piccole officine e lavaggi auto, il richiedente dovrà allegare alla documentazione per il rilascio del titolo edilizio uno studio di impatto urbanistico e trasportistico che evidenzia la sostenibilità dell'iniziativa.
2. È sempre ammesso l'utilizzo di locali a destinazione commerciale per svolgere attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti.
3. Sono "usi consolidati": la destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare stabilita dalla licenza o concessione o autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, da altri documenti probanti l'uso continuativo specifico dell'immobile antecedentemente all'entrata in vigore della Legge n. 10 del 28/01/1977.
4. Il cambio di destinazione d'uso consiste nella variazione da uno ad un altro degli usi ammessi. Non si ha mutamento della destinazione d'uso quando si modifica parzialmente l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per non più del 30% della superficie utile quando l'immobile risulti diviso in più unità e tale scorporo di superficie

non si configuri come una nuova unità immobiliare. Non costituisce altresì cambio di destinazione d'uso l'utilizzo di residenze come studi professionali o di studi professionali come residenze.

5. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, laddove consentito, avviene con le modalità stabilite all'art. 18 del RE, in attuazione del D.lgs. 133/2014 (detto "Sblocca Italia") e del disposto dell'art. 7 della Legge Regionale 8/2015.

## **art. 9 Frazionamenti e Accorpamenti**

1. I frazionamenti non possono comportare la realizzazione di unità immobiliari con una superficie utile inferiore a 35 mq., ferma restando la compatibilità col mantenimento dei caratteri storici, tipologici e testimoniali dell'organismo edilizio.
2. Gli accorpamenti di unità immobiliari sono sempre consentiti, fermo restando il rispetto delle norme di riferimento delle presenti LGF per la cellula abitativa e l'ambito urbano interessato dall'intervento.

## **Capo II - Classificazione degli edifici e disciplina interventi**

### **art. 10 Criteri di classificazione**

Le LGF classificano il patrimonio edilizio esistente riconoscendo le costruzioni appartenenti a tipologie edilizie di valore storico (Casa a corte e sue evoluzioni, Palazzetto, Magazzino, Muro di cinta), gli edifici specialistici e gli edifici di recente costruzione privi di valore tipologico o architettonico.

### **art. 11 Tipologie edilizie di valore storico**

1. Le tipologie edilizie di valore storico sono individuate in base alle caratteristiche morfologiche e costruttive, alla rilevanza storica e testimoniale e al ruolo che esse svolgono nella conformazione e qualificazione dei tessuti edilizi.
2. Le LGF individuano le seguenti tipologie edilizie di valore storico, tenendo presente la classificazione già introdotta nel PPCS di Oristano, con alcune integrazioni:
3. Casa a corte - Il tipo edilizio maggiormente diffuso nel centro di Oristano è la casa aperta e rivolta sulla strada e dotata di corte retrostante. Si sviluppa principalmente a piano terra, allineata sul filo stradale, impostata simmetricamente sull'asse strada-cortile. La copertura è a due falde prospettanti rispettivamente la strada e il cortile interno. Sul cortile interno spesso trovano posto una tettoia, il bagno e altri vani accessori. La casa a corte si divide nelle seguenti sub tipologie:
4. Casa a corte minima monocellula o raddoppiata (Ccs) - L'impianto planimetrico partendo dalla cellula singola (monovano) è ampliato in profondità con la giustapposizione di due cellule nel senso longitudinale del lotto, la sala e la camera. Il prospetto, improntato alla massima semplicità, presenta due sole aperture, la porta e la finestra. La larghezza del corpo di fabbrica è variabile da 5 a 7 metri.

5. Casa a corte minima evoluta a pseudo schiera (Cce) - Evoluzione della tipologia a corte minima, presenta il raddoppio in altezza delle cellule di base. Il prospetto è semplice con le aperture disposte simmetricamente, in alcuni casi si trova la presenza di due ingressi nelle varianti con magazzino o bottega.
6. Casa a corte media (Ccm) - L'impianto planimetrico presenta l'allineamento di tre o più cellule sul filo stradale e il raddoppio in profondità. Il prospetto presenta la porta in posizione centrale, che permette l'accesso alla sala, e due finestre che si aprono sulle cellule laterali. In alcuni casi può presentarsi l'ampliamento in elevazione di una cellula, che rompe la simmetria del prospetto. La sopraelevazione si realizza parzialmente, poiché il soppalco veniva perlopiù utilizzato come magazzino.
7. Casa a corte grande (Ccg) - In alcuni casi l'impianto planimetrico cresce sul filo stradale, presentando anche cinque cellule raddoppiate in profondità e spesso con il portale affiancato che consente l'accesso diretto al cortile retrostante.
8. Magazzino (Mag) – Il magazzino spesso è costituito da un'unica cellula edilizia semplice, composta da uno o più ambienti, può essere collegato ad un edificio abitativo o essere autonomo. Spesso è dotato di portone sulla strada, oppure l'accesso può avvenire dalla corte dell'abitazione: sul prospetto talvolta sono presenti in alto piccole finestrelle dotate di grata in legno o in ferro e prive di serramento atte alla circolazione dell'aria.
9. Muro di cinta (Mc) – Il muro di cinta è un elemento caratteristico del tessuto urbano che racchiude i cortili delle abitazioni. Quando i cortili sono confinanti con lo spazio pubblico, il muro di cinta, con la vegetazione che si affaccia dalla sommità, diviene parte integrante della quinta urbana. Il muro era realizzato originariamente in terra cruda con basamento costituito da una muratura a sacco in pietrame, ed è protetto superiormente da un coronamento costituito da coppi sovrapposti e più raramente da tavelle in cotto disposte a schiena d'asino (più frequente nel centro storico di Oristano).
10. Palazzetto (Pac) - Tipologia mutuata dagli edifici del centro di Oristano, in cui era presente fin dal medioevo, si sviluppa su due livelli mantenendo la distribuzione planimetrica tipica della casa a corte tradizionale, con tre cellule allineate sul filo stradale raddoppiate in profondità e in altezza. Spesso è presente il portale d'ingresso carrabile, collocato sul prospetto principale oppure nelle vie retrostanti l'abitazione (viabilità secondaria). In alcuni casi al piano primo si trovano balconi con parapetti in ferro lavorato. Nello sviluppo tipologico del palazzetto la disposizione planimetrica e del prospetto rimangono inalterate, ingresso centrale o laterale, ma arricchite da elementi formali quali cornici di coronamento, muretti d'attico e lesene laterali, architravi a timpano alternato semicircolare e triangolare, utilizzo di materiali lapidei scolpiti e decorazioni varie.

Per gli interventi sulle specifiche tipologie edilizie di valore storico si deve fare riferimento agli indirizzi riportati nel "Quaderno per gli interventi nei centri matrice" di seguito abbreviato in "Quaderno".

## **art. 12 Edifici specialistici**



Sono episodi di edilizia religiosa, civile o produttiva la cui configurazione, cioè l'insieme delle caratteristiche strutturali e distributive, è definita in relazione alle esigenze di efficiente esercizio di specifiche utilizzazioni non abitative e che in virtù della specializzazione funzionale non sono riconducibili alle comuni tipologie edilizie.

Poiché costituiscono esito coerente e riconoscibile - quanto a materiali, caratteri morfologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione delle pertinenze - di un progetto architettonico di concezione unitaria, qualsiasi intervento deve essere realizzato nel rispetto di tale unitarietà.

Gli Edifici Specialistici, identificati sulle tavole di piano dalla sigla ES accompagnata da numero identificativo, sono i seguenti:

#### **Sili**

- Es.S.1 Chiesa di San Pietro Apostolo
- Es.S.2 Chiesa di San Michele
- Es.S.3 Distaccamento Anagrafico

#### **Donigala**

- Es.D.1 Chiesa di Sant'Antonio Vescovo
- Es.D.2 Ufficio Circostrizionale
- Es.D.3 Scuola Materna Paritaria Evaristiane del Sacro Cuore

#### **Nuraxinieddu**

- Es.N.1 Chiesa di San Giacomo Apostolo
- Es.N.2 Scuola Elementare
- Es.N.3 Casa Municipale
- Es.N.4 Scuola dell'infanzia Maria Immacolata-Suore Missionarie del Sacro Costato

#### **Massama**

- Es.M.1 Chiesa di Santa Maria Assunta
- Es.M.2 Oratorio delle Anime
- Es.M.3 Scuola Elementare
- Es.M.4 Ex Ambulatorio Comunale

### **art. 13 Edifici di recente costruzione**

Sono gli edifici non ricompresi nelle precedenti classificazioni edilizie; comprendono edifici di recente edificazione o di riedificazione sul sedime di precedenti fabbricati che attualmente risultano perlomeno privi di valore architettonico o tipologico e che, per complessivo assetto morfologico, caratteri distributivi, conformazione, materiali, colori e tecnologie costruttive non sono coerenti con i valori storici costitutivi dei Centri Matrice.

Le LGF individuano le seguenti tipologie edilizie degli edifici di recente o nuova costruzione, in relazione alla modalità di inserimento dell'edificio nello spazio del lotto.

1. Case in linea (Cl), sono gli edifici costruiti mantenendo il prospetto sul filo strada. In questa tipologia di frequente realizzazione negli anni '50-'60, si ritrovano i primi esempi di abbandono delle tipologie tradizionali in favore di modelli "moderni". Risalgono a questo periodo le abitazioni costruite in blocchi di cemento con una pianta semplice, simile a quella tradizionale, dove talvolta la sala viene sostituita da un corridoio più stretto e la facciata, pur mantenendo proporzioni tradizionali, risulta

semplificata nell'apparato decorativo e dotata di ampie finestre e piccole pensiline in cemento armato. Quando si raddoppia l'abitazione in altezza, spesso nella facciata viene realizzato un lungo balcone che si rivelerà negli anni di poca utilità per abitanti. Il solaio di copertura talvolta viene realizzato in cemento armato e il manto di copertura, in tegole, viene sostituito con lastre di cemento amianto ondulato, meno costose delle tegole laterizie, talvolta la copertura inclinata viene sostituita da un solaio piano. Nella planimetria permane il cortile posteriore, nel quale si conservano le costruzioni accessorie ancora utili, dato il persistere dell'attività agricola dei proprietari, o adoperate per la consolidata abitudine all'uso di questi ambienti da parte degli abitanti. Tali episodi hanno il più delle volte rispettato l'integrità della fisionomia dell'isolato, ma hanno prodotto comunque fenomeni di alterazione dell'omogeneità architettonica dei fronti strada.

2. Casa in linea con cortile antistante (Clc) arretrate sul filo strada. Questa tipologia comincia a essere utilizzata con maggiore frequenza tra la metà degli anni settanta e gli anni novanta ad imitazione delle abitazioni a schiera con giardino antistante e posteriore di edilizia convenzionata, che in quegli anni hanno cominciato a diffondersi nelle espansioni urbane. Oltre alle abitazioni monofamiliari, in questa tipologia sono presenti anche le abitazioni plurifamiliari, con scala esterna che distribuisce i vari appartamenti sui diversi piani; talvolta vengono inseriti sulla facciata dei ballatoi che consentono l'accesso a varie unità abitative. L'introduzione di questo tipo edilizio, altera pesantemente l'equilibrio della quinta urbana storica e della consistenza dell'isolato, sia per l'interruzione del piano continuo del fronte strada, sia soprattutto per l'estrema variabilità volumetrica degli episodi edilizi e per la loro eccessiva articolazione decorativa.
3. Casa isolata tipo Villetta centro lotto (Vcl). Questa tipologia, introduce nel tessuto storico il tipo edilizio della villetta, edificio costruito all'interno del lotto, circondato su più lati da un giardino. Questo modello, tipico dei margini urbani di nuova edificazione, dichiara, nell'immaginario collettivo, uno status sociale elevato del proprietario. L'introduzione di questa tipologia nel tessuto urbano storico, opera un ribaltamento della caratteristica relazione spaziale tra edificato e cortili, che caratterizza e definisce i tessuti urbani del Campidano settentrionale; lo spazio piantumato, che costituisce il cuore nascosto degli ampi isolati poligonali, irrompe nella quinta urbana, delimitato da inopportune recinzioni. Questa dinamica produce lo scardinamento definitivo della compagine delle quinte stradali e della compattezza degli isolati, con conseguenti enormi criticità paesaggistiche.
4. Autorimesse (Arm). A questa tipologia appartengono le costruzioni destinate al ricovero degli autoveicoli o al deposito di materiali vari, di recente edificazione, che per dimensioni e caratteri stilistici e costruttivi si distinguono dai magazzini di tipo tradizionale.

#### **art. 14 Criteri di individuazione e obiettivi**

Al fine di indicare i criteri di intervento da adottare si sono individuati gli edifici superstiti appartenenti alle tipologie edilizie di valore storico, tenendo presente la classificazione già introdotta nel PPCS di Oristano, con alcune integrazioni, e gli edifici

di recente costruzione.

Tale individuazione ha determinato la distinzione tra le **“Permanenze”**, edifici che nella possibile variazione delle tipologie edilizie storiche presenti e delle trasformazioni intervenute, conservano ancora l'impianto dell'organismo edilizio originario, e le **“Sostituzioni”**, costruzioni recenti all'interno del lotto storico appartenenti alle diverse tipologie di impianto.

All'interno delle Permanenze sono compresi gli **Organismi architettonici di valore storico individuati con Det. RAS 3053/DG del 17/12/2008**, e gli **Organismi architettonici di valore storico di nuova individuazione** ai sensi delle LGF.

L'analisi della situazione edificatoria ha consentito di identificare gli ambiti maggiormente conservati per unitarietà e coerenza morfologica d'insieme, anche se in parte trasformati, denominati **“Quinte urbane con permanenza delle caratteristiche tipologiche storiche”** che si distinguono dal tessuto edilizio ormai destrutturato e privato di caratterizzazione storica.

## **art. 15 Analisi consistenza e livello di conservazione del patrimonio edificato storico -Permanenze e Sostituzioni**

Ai fini dell'analisi della consistenza del livello di conservazione del patrimonio edificato storico dei Centri Matrice, le LGF distinguono i fabbricati in Permanenze e Sostituzioni.

1. Sono da considerarsi Permanenze quelle cellule edilizie che hanno conservato, in parte o completamente, le caratteristiche peculiari della tipologia storica di riferimento. Ovvero:
  - a. dimensione proporzionata dell'organismo edilizio ai canoni tradizionali;
  - b. prospetto allineato al filo stradale;
  - c. copertura a due falde con colmo parallelo al filo strada;
  - d. cortile retrostante con possibile presenza di tettoie, ambienti accessori e muri di confine su strada;
  - e. facciata che rispetta la composizione della tipologia storica di riferimento.

Tali edifici possono aver subito negli anni varie trasformazioni che hanno alterato in maniera più o meno importante la fisionomia originaria. Ai fini dell'indagine conoscitiva, per valutare il grado di conservazione dei tessuti edilizi e delle quinte urbane e identificare il livello di complessità delle azioni di recupero, si sono identificate 8 categorie di trasformazione.

### 2. T1 Trasformazione coperture

Questo tipo di modifica riguarda forma e materiale delle coperture. E' un tipo di trasformazione molto comune data l'importanza e il ciclo di vita dell'elemento edilizio che impone interventi di manutenzione o di sostituzione ogni 30/40 anni. Più frequentemente sono presenti gli episodi di sostituzione del manto originale in coppi laterizi locali con lastre di cemento amianto, risalenti al periodo compreso tra la fine

degli anni '50 e la metà degli anni '90. Raramente i coppi laterizi sono stati sostituiti da tegole laterizie tipo marsigliese, con maggiore frequenza ritroviamo la presenza di tegole portoghesi. La struttura dei solai, nel maggior numero dei casi, è rimasta lignea anche se dagli anni '60, talvolta, i solai venivano ricostruiti in cemento armato e laterocemento.

Questa tipologia di trasformazione risulta poco invasiva per l'economia della quinta urbana, interessando porzioni di edificio che spesso sono poco visibili.

Il recupero risulta di semplice attuazione utilizzando gli elementi tradizionali quali solai lignei e coppi laterizi nei necessari interventi di manutenzione straordinaria.

### 3. T2 Trasformazione caratteri stilistici

Questo tipo di trasformazione riguarda l'introduzione di elementi stilistici incongrui nell'organismo edilizio. Le facciate che hanno subito interventi di trasformazione negli anni tra gli anni '60 e '90 registrano perlopiù nei prospetti l'eliminazione o l'estrema semplificazione degli elementi decorativi storici quali cornici, cornicioni modanati e zoccolature; gli intonaci di calce sono sostituiti con rigidi intonaci di cemento esageratamente rettificati, tinteggiati con pitture al quarzo dal cromatismo piatto; talvolta sono presenti rivestimenti delle facciate con mattonelle ceramiche o in gres a simulare il mattone faccia a vista. Possono essere presenti inserimenti incongrui di inferriate e balaustre con disegno non tradizionale.

Dagli anni novanta in poi si assiste al ritorno della decorazione con l'inserimento di caratteri decorativi che troppo spesso richiamano approssimativamente le caratteristiche tradizionali e non ne rispettano le proporzioni; possono anche essere presenti materiali e configurazioni estranei al linguaggio locale e tipici di altri contesti territoriali, come ad esempio cantonali, cornici e zoccolature di pietra, molto spesso applicate in superficie, coronamenti costituiti da varie file di tegole aggettanti sovrapposte, bucatore sormontate da archi, il più delle volte realizzati in cemento armato con conformazione improbabile, poiché priva di coerenza statica.

Questo tipo di trasformazione risulta abbastanza invasiva per la confusione linguistica che ne deriva che disturba la percezione delle caratteristiche peculiari delle quinte urbane tradizionali, quali la grazia dei prospetti semplicemente decorati e la continuità del linguaggio utilizzato.

Il recupero di questo disvalore è abbastanza semplice da realizzare con interventi di manutenzione straordinaria, utilizzando con proprietà di linguaggio gli elementi della tradizione per distinguere gli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio.

### 4. T3 Trasformazione bucatore

A partire dagli '50 /60 gli interventi di riadattamento delle antiche case in *ladiri* hanno quasi sempre previsto l'ampliamento delle dimensioni e la modifica dei rapporti proporzionali delle finestre, dinamica incentivata dalla presenza, soprattutto nelle case storiche più povere ed antiche, di finestre di dimensioni piccolissime, ritenute, talvolta anche a ragione, incompatibili con i parametri di salubrità moderni.

Pertanto è stata prassi comune procedere all'ampliamento indiscriminato delle dimensioni della bucatore, senza tenere conto della corretta proporzione

geometrica della stessa e del rapporto compositivo con la facciata dell'abitazione, sostituendo di pari passo anche la tipologia del serramento, abbandonando la finestra tradizionale con scurini interni per inserire le più comode tapparelle avvolgibili o le persiane con apertura verso l'esterno.

Questo elemento di trasformazione risulta mediamente invasivo interessando la componente superficiale della facciata.

Le alterazioni risultano facilmente recuperabili attraverso il ridimensionamento delle bucatore, con l'uso dei canoni tradizionali e degli abachi di seguito riportati nel Quaderno e dotandole di congrui infissi lignei con scurino.

#### 5. T4 Trasformazione con inserimento di oggetti di solette e balconi

L'introduzione di questi elementi incongrui negli organismi edilizi risponde alla diffusione di modelli stilistici considerati "moderni" e all'applicazione indiscriminata degli stessi nell'edilizia storica, utilizzando la tecnica del cemento armato che mal si accompagna al sistema costruttivo della terra cruda. Le pensiline hanno anche lo scopo di proteggere la facciata dal dilavamento delle acque, mentre ai balconi viene assegnata una funzione decorativa più che funzionale, dato che spessissimo risultano inutilizzati. Più recentemente si è diffusa la pratica di portare in oggetto sulla facciata gli arcarecci del solaio ligneo, secondo la tradizione propria delle coperture aggettanti delle regioni alpine

Questo elemento di trasformazione risulta molto invasivo nell'economia della quinta urbana, interessando l'equilibrio volumetrico degli edifici.

Il recupero è facilmente attuabile intervenendo con la demolizione degli elementi aggettanti e con l'introduzione di marcapiani e cornici utili al riequilibrio del prospetto.

#### 6. T5 Trasformazione con aggiunta di volume sottotetto

Questo tipo di intervento risponde all'esigenza di realizzare un ampliamento di minima dell'abitazione, senza realizzare un vero e proprio piano superiore, attuato al momento del rifacimento del tetto con l'introduzione di un solaio di calpestio e con un piccolo aumento dell'altezza della facciata. Spesso questo tipo di intervento è accompagnato dall'apertura di finestrelle sulla facciata che non rispondono ai canoni proporzionali tradizionali.

Questo elemento di trasformazione risulta mediamente invasivo nell'economia della quinta urbana, creando interferenze dimensionali tra le cellule edilizie.

Il recupero di questa trasformazione può essere attuato con la manutenzione straordinaria, con un'attenta ricomposizione della facciata, utilizzando i modelli tradizionali e gli elementi del linguaggio locale, come di seguito riportato nell'indicazione per le buone pratiche. Nel caso si voglia intervenire mediante la ristrutturazione con aumento di volume, il piano mansarda potrà essere trasformato in un regolare e proporzionato primo piano.

#### 7. T6 Trasformazione bucatore in verande

Questa modifica risponde all'esigenza di proteggere l'ingresso dell'abitazione

creando un piccolo spazio d'accesso prima della porta o se attuata al piano superiore, di avere uno spazio aperto affacciato sulla strada.

Questo tipo di modifica risulta abbastanza invasiva per l'equilibrio della quinta urbana, i vuoti che si creano interrompono pesantemente la superficie continua del piano verticale delle facciate.

Il recupero di questa criticità potrà essere realizzato includendo gli spazi nell'edificio e ricostituendo l'unitarietà della superficie della facciata, con un intervento di ristrutturazione che potrà avvalersi anche di bonus volumetrici relativi ai volumi reintegrati.

#### 8. T7 Trasformazione in edificio commerciale

Già a partire dal secondo dopoguerra l'introduzione dei negozi nell'abitato ha comportato il riuso a questo scopo di edifici residenziali e la loro conseguente trasformazione per adattarsi alla nuova funzione. Inizialmente la tendenza prevedeva che venissero introdotte minime modifiche nella tipologia degli infissi dei portoncini d'accesso, che venivano sostituiti da porte finestre con portelloni esterni di protezione amovibili. Più tardi, dalla metà degli anni '60, è frequente l'eliminazione della porta e la sua sostituzione con un accesso più ampio provvisto di parte fissa e porta d'accesso vetrate con serranda metallica di protezione. E' usuale anche la realizzazione ex novo di edifici commerciali con le proporzioni e i caratteri volumetrici dell'edilizia tradizionale ma dotati di grandi aperture in facciata.

Questo tipo di trasformazione risulta mediamente invasivo, infatti la presenza di grandi bucatore rettangolari in facciata è elemento consueto ma riguarda gli accessi carrai alle corti. L'elemento di disturbo è rappresentato dalla presenza di serramenti impropri e dalle scelte compositive, che spesso non tengono conto degli equilibri delle facciate.

Per recuperare questo tipo di criticità occorre equilibrare la composizione della facciata utilizzando con coerenza il linguaggio locale e intervenire sul tipo di serramento in modo da inserire armonicamente la bucatore nella quinta urbana.

#### 9. T8 Trasformazione di edificio in rudere

Alcuni edifici negli anni, sono stati abbandonati e privati delle manutenzioni fino alla distruzione dell'organismo edilizio, cosa abbastanza rapida quando si tratta di case di terra cruda che una volta perduta la protezione della copertura si dissolvono velocemente sotto l'acqua meteorica. Questo fenomeno è spesso originato da difficoltà incontrate nell'attuazione dei recuperi e manutenzioni per svariati fattori, quali la frammentazione della proprietà, la ritenuta antieconomicità dell'intervento secondo le norme conservative, la dimensione dell'edificio che non risponde alle esigenze della proprietà e del mercato immobiliare di riferimento.

10. Sono da considerarsi **Sostituzioni** le cellule edilizie di nuova costruzione, anche conseguenti a precedente demolizione dell'organismo preesistente o originate da una profonda trasformazione di questo.

Tali edifici, che sono da identificarsi con gli edifici di cui all'art. 13, alterano in

maniera più o meno importante l'omogeneità dei tessuti urbani, a seconda della loro tipologia di appartenenza e del grado di coerenza compositiva, messo in atto nella composizione architettonica. Le case in linea, che rispettano il filo strada, se realizzate con criteri di semplicità formale e con proporzioni opportune, possiedono il livello minimo di interferenza sulle quinte stradali e sul tessuto dell'isolato; all'estremo opposto sulla scala di interferenza urbanistica si collocano le costruzioni che spezzano la continuità del fronte urbano con articolazioni volumetriche scomposte e fuori scala, che occupano l'isolato in profondità, alterando profondamente le caratteristiche fondanti la struttura urbanistica e presentano un apparato decorativo volgare e sgrammaticato.

### **art. 16 Modalità di intervento, prescrizioni generali**

Al fine di salvaguardare e ripristinare le caratteristiche storiche delle aree ricomprese nei centri matrice, la realizzazione degli interventi edilizi dovrà seguire i seguenti criteri generali.

1. Per gli edifici ricompresi nelle Permanenze, si dovrà intervenire con l'uso del linguaggio storico locale, con attenzione alle proporzioni dell'edificio, rapportate all'intorno e con riferimento alle tipologie e ai caratteri costruttivi riportati nel Quaderno o ad esempi storici documentati.
2. Per quanto riguarda gli edifici ricompresi nelle Sostituzioni, si dovrà sempre improntare l'intervento a criteri di semplicità di linguaggio e omogeneizzazione con l'intorno, al fine di restituire unitarietà ed equilibrio agli ambiti urbani. In quest'ottica, qualora gli edifici fossero ricompresi tra le QUINTE URBANE CON PERMANENZA DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE STORICHE, gli interventi proposti dovranno, per quanto possibile, uniformare il linguaggio architettonico a quello tradizionale con una serie di interventi rivolti a ricreare proporzioni, schemi compositivi e dettagli costruttivi coerenti con gli edifici storici limitrofi.

### **art. 17 Parametri urbanistici ed edilizi**

All'interno della perimetrazione dei Centri Matrice delle Frazioni, ai fini dell'applicazione delle presenti Linee Guida, l'art. 18 - SOTTOZONA "B1.F" – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE AMBITO URBANO DI ANTICA FORMAZIONE (FRAZIONI) e l'art. 23 - SOTTOZONA "B2.F" – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (FRAZIONI) del PUC, sono da applicarsi secondo la presente disciplina che prevede le seguenti integrazioni:

1. Particolare cura dovrà osservarsi nel prevedere i materiali da costruzione tipici dell'architettura tradizionale, gli schemi compositivi e la cura dei fronti, al fine di armonizzare in un quadro di coerenza formale i prospetti dei fabbricati, i materiali di finitura e la gamma di colori da utilizzarsi, come da prescrizioni contenute nelle presenti NTA e nel Quaderno per gli interventi di Recupero delle LGF.
2. Nella zona B1<sub>f</sub> e B2<sub>f</sub> all'interno dei centri matrice dovranno essere sempre rispettati i parametri sotto riportati:
  - indice di fabbricabilità fondiario max 3,00 mc/mq;
  - Rapporto di copertura = 5/7

– altezza massima = m 7,00

3. le nuove costruzioni dovranno sorgere sempre a filo strada, assicurando soluzioni coordinate rispetto all'assetto urbanistico circostante e alle tipologie storiche di riferimento, anche per l'articolazione all'interno del lotto.

### **art. 18 Organismi architettonici di valore storico**

1. Sono Organismi architettonici di valore storico, individuati nella cartografia e nelle schede dedicati, quelli costituiti da edifici di antica formazione e loro pertinenze (se conservate), di valore storico, architettonico e testimoniale e che includono tipologie edilizie di valore storico che mantengono un elevato grado di conservazione e/o riconoscibilità della conformazione tradizionale.
2. Appartengono a tale categoria gli edifici individuati in sede di copianificazione di cui alla **Det. RAS 3053/DG del 17/12/2008**, e gli **Organismi architettonici di valore storico di nuova individuazione** ai sensi delle LGF **e della det. RAS 30572022**.
3. Gli interventi sugli edifici principali e loro pertinenze, se meritevoli di tutela, devono essere finalizzati al recupero dell'uso e alla tutela dell'organismo edilizio di valore, attraverso un insieme sistematico di opere che garantiscano la conservazione nel tempo degli elementi tipologici, formali e strutturali e ne interpretino correttamente gli adattamenti agli usi contemporanei.

Le categorie di intervento ammissibili sono quelle della manutenzione ordinaria, straordinaria, del restauro e risanamento conservativo ~~e della ristrutturazione e nuova costruzione, relativamente ad ampliamenti utili all'adeguamento dell'edificio ad una migliore funzione abitativa~~ **(eliminato ai sensi della det. RAS 305/2022)**, con le precisazioni riportate ai successivi commi.

4. È consentito:
  - a. qualora fosse di difficile applicazione l'utilizzo dei materiali tipici della tradizione costruttiva locale, utilizzare materiali e tecnologie diversi, con attenzione alla compatibilità dei materiali introdotti rispetto a quelli esistenti e con l'uso del linguaggio proprio delle tecnologie tradizionali;
  - b. eliminare le parti inequivocabilmente riconosciute come incongrue (superfetazioni di epoca recente), che alterino l'assetto dell'edificio, compromettendone riconoscibilità, stabilità e fruibilità;
  - c. ~~realizzare ampliamenti nei cortili, purché nel rispetto delle caratteristiche tipologiche di riferimento~~ **(eliminato ai sensi della det. RAS 305/2022)**;
  - d. apportare modifiche nella distribuzione interna, purché nel rispetto della struttura dell'impianto originario basato sulla "sala" quale elemento caratterizzante la tipologia storica;
  - e. modificare la quota degli orizzontamenti nel rispetto dei minimi consentiti per legge;
  - f. riaprire porte o finestre tamponate, ~~adeguare la disposizione, la quantità e la conformazione delle aperture nei prospetti su strada, purché ciò risulti opportuno per migliorare gli aspetti igienici e funzionali, nel rispetto delle proporzioni e~~



~~partiture storiche riconosciute~~ **(eliminato ai sensi della det. RAS 305/2022)**;

- g. realizzare nuove ampie aperture nei prospetti interni, non visibili dallo spazio pubblico, purché ciò risulti opportuno per migliorare gli aspetti igienici e funzionali dell'abitazione, nel rispetto dell'equilibrio della facciata e delle buone pratiche della composizione architettonica;
- h. eliminare, modificare e inserire nuovi impianti tecnologici (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, ecc.) senza alterare i volumi principali storici; nell'installazione si devono adottare i necessari accorgimenti tecnici, quali l'impiego di sportelli a scomparsa e di griglie, per ridurre l'impatto degli elementi impiantistici; eventuali condutture, scarichi e canalizzazioni non devono alterare l'aspetto esterno dei fabbricati, non devono danneggiare i paramenti murari e devono essere convenientemente occultati; pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità motocondensanti devono essere installati evitando i fronti principali e le falde di copertura visibili dalla pubblica via ed in modo da non interferire con l'impaginato e la caratterizzazione dei prospetti;
- i. realizzare nuove aperture o interruzioni nelle falde di copertura (terrazze, abbaini d'accesso alle stesse) purché non si alterino i prospetti verso la via pubblica e non si alteri in maniera visibile dalla pubblica via l'organismo edilizio;
- j. realizzare lucernai piani in copertura, purché sempre giacenti nel piano della falda e invisibili dalla strada pubblica e la collocazione sia funzionale all'utilizzo di spazi abitativi indispensabili;
- k. realizzare nuovi soppalchi, nei limiti e con le modalità di cui all'art. 33 della L.R. n. 8/2015;
- l. nel caso di coperture manifestamente incongrue, è permessa la variazione della quota di colmo al fine di migliorare gli aspetti funzionali ed estetici delle stesse, purché la pendenza delle falde sia inferiore o uguale al 35% secondo gli schemi del regolamento edilizio del PUC ;
- m. ~~nel rispetto delle prescrizioni del Quaderno e delle norme di riferimento, è permessa la variazione della quota di imposta delle coperture fino ad un aumento massimo di 40 cm, secondo gli schemi del Regolamento edilizio del PUC~~ **(eliminato ai sensi della det. RAS 305/2022)**.
- n. devono inoltre essere conservati tutti gli elementi decorativi esistenti e ogni altro elemento della facciata che rivesta valore storico o ambientale e che faccia parte integrante dell'organismo edilizio (cornici, davanzali, marcapiani, fregi, cornicioni, modanature, riquadrature, targhe, elementi in ferro battuto o ghisa, bugnato di facciata e di spigolo, lesene, tabernacoli, lapidi, decorazioni dipinte).

5. Non è consentito:

- a. realizzare opere che determinino alterazioni sostanziali del funzionamento statico dell'edificio ovvero modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni, se non in porzioni limitate del fabbricato, mantenendo le caratteristiche strutturali esistenti;

- b. modificare la quota di imposta e di colmo delle strutture di copertura, fatto salvo quanto previsto dal precedente comma 4;
  - c. utilizzare elementi "finto rustico" a vista o rivestimenti in pietra ovvero riportare a vista elementi della tessitura muraria quali cantonali, stipiti, architravi, archetti e piattabande in laterizio o paramenti pietra o in terra cruda;
  - d. introdurre sulle facciate prospicienti lo spazio pubblico pensiline, tettoie, balconi o altre strutture in aggetto;
  - e. realizzare nuove aperture o interruzioni nelle falde di copertura (terrazze, abbaini, lucernari piani ecc.) fatto salvo quanto previsto nel precedente punto 4 comma h.
6. Gli elementi incongrui dell'organismo edilizio, inseriti a seguito di interventi di modificazione inadeguata, dovranno essere eliminati o sostituiti con elementi aderenti ai caratteri tipici del linguaggio tradizionale e della tipologia di riferimento.
  7. I muri di recinzione esistenti, parte integrante del complesso edificato, devono essere conservati e restaurati secondo le prescrizioni contenute nelle presenti NTA e nel Quaderno.

#### **art. 19 Quinte urbane con permanenza delle caratteristiche tipologiche storiche (QUS)**

1. Sono riconosciute e tutelate le "Quinte Urbane con permanenza delle caratteristiche tipologiche storiche" (QUS) costituite dagli ambiti maggiormente conservati per unitarietà e coerenza morfologica d'insieme, anche se in parte trasformati, rispetto ad un tessuto edilizio ormai destrutturato e privato di caratterizzazione storica.
2. Sono indicate nelle carte di piano, con un tratteggio identificativo, le quinte urbane caratterizzate prevalentemente da edifici di antica formazione e loro pertinenze, dove la conformazione tipologica e morfologica di valore storico risulta conservata o parzialmente compromessa, ma tuttavia, rimane chiaramente riconoscibile e dunque meritevole di tutela.
3. Gli interventi sugli edifici e loro pertinenze, compresi nelle Permanenze, e appartenenti a questi ambiti, devono essere attuati con l'uso del linguaggio edilizio storico, siano essi finalizzati al recupero dei caratteri storici eventualmente presenti, alla riqualificazione generale dell'organismo edilizio esistente, o di ampliamento dello stesso. Gli interventi quindi, devono essere orientati in particolare all'eliminazione degli elementi che alterano il linguaggio architettonico tradizionale riconosciuto, e al ripristino o introduzione degli stessi secondo le indicazioni contenute nel Quaderno.
4. Gli interventi sostanziali sugli edifici e loro pertinenze, compresi nelle Sostituzioni, dovranno avvenire con l'intento di riportare l'edificio nei canoni stilistici e proporzionali del linguaggio tradizionale, come da prescrizioni del Quaderno, in modo da ricomporre e mantenere l'equilibrio e le proporzioni storiche degli isolati; qualora gli interventi interessino parzialmente l'edificio, dovranno essere improntati alla omogeneizzazione dello stesso nel contesto, attraverso semplificazioni

dell'apparato decorativo, delle volumetrie e dei cromatismi; ad esempio, nel caso di recinzione, a giorno questa potrà essere sostituita da un muro di cinta rispondente alle caratteristiche storiche come riportate nelle presenti NTA e nel Quaderno; le sporgenze delle coperture potranno essere eliminate e sostituite con muretti d'attico; i parapetti dei balconi potranno essere adeguati utilizzando forme semplici e consone al contesto; i cromatismi di facciate e infissi potranno essere improntati a minime variazioni tonali, privilegiando tinte tenui e neutre.

5. Le Nuove Costruzioni, dovranno essere realizzate seguendo i modelli tipologici e il linguaggio architettonico tradizionali; privilegiando quando possibile l'uso delle tecnologie e dei materiali tradizionali.
6. È consentito:
  - a. qualora fosse di difficile applicazione l'utilizzo dei materiali tipici della tradizione costruttiva locale, utilizzare materiali e tecnologie diversi, con attenzione alla compatibilità dei materiali introdotti rispetto a quelli esistenti e con l'uso del linguaggio proprio delle tecnologie tradizionali;
  - b. eliminare le parti incongrue rispetto alla tipologia edilizia riconosciuta;
  - c. riaprire porte o finestre tamponate, realizzare nuove aperture e modificare quelle esistenti, purché nel rispetto dell'impaginato dei prospetti e purché ciò sia coerente per forma e dimensioni con le tipologie edilizie di riferimento e con le partiture storiche tradizionali;
  - d. ripristinare la complanarità della facciata, qualora fossero presenti piccole verande, senza che questa operazione costituisca aumento di volume;
  - e. modificare sostanzialmente l'aspetto esteriore degli edifici al fine di armonizzarne l'architettura con il contesto e rendere coerenti ad esso gli elementi tipologici, formali e materici;
  - f. realizzare nuovi orizzontamenti e soppalchi;
  - g. demolire e ricostruire totalmente l'edificio, anche con parziale o sostanziale modifica della sagoma, nel rispetto degli indici indicati all'art. 17 rispettando l'allineamento sullo spazio pubblico, nel rispetto dei canoni stilistici e proporzionali tradizionali come riportati nel Quaderno e dell'armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto; l'eventuale realizzazione di rientranze ed arretramenti nei prospetti con realizzazione di terrazzi o di logge, è ammessa esclusivamente nei prospetti posteriori. In caso di edifici appartenenti alle Permanenze la demolizione può avvenire soltanto se si dimostra che non è possibile procedere in modo diverso; qualora l'intervento interessi edifici antecedenti il 1939 la demolizione deve essere autorizzata dal servizio Tutela Paesaggio della RAS. La demolizione integrale e la ricostruzione non è applicabile nelle parti meritevoli di tutela degli Organismi architettonici di valore storico per i quali valgono le norme specifiche di cui all'art.18.
  - h. modificare sostanzialmente la conformazione delle coperture, qualora non fosse rispondente ai canoni tradizionali; nel caso di copertura a falde, l'orientamento delle falde principali deve essere ortogonale alla facciata principale prospettante lo spazio pubblico, a meno che non si dimostri la coerenza della conformazione con la tipologia;

- i. realizzare nuovi balconi e terrazze o modificare quelli esistenti rispettando le indicazioni del Quaderno; se realizzati su fronti prospettanti lo spazio pubblico, balconi e terrazze, devono avere le caratteristiche di quelli afferenti alle tipologie edilizie di valore storico;
  - j. realizzare verande su balconi esistenti, con esclusione comunque dei fronti prospettanti lo spazio pubblico;
  - k. riutilizzare i sottotetti esistenti ad uso abitativo;
  - l. eliminare, modificare e inserire nuovi impianti tecnologici (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, ecc.); nell'installazione si devono adottare i necessari accorgimenti tecnici, quali l'impiego di sportelli a scomparsa e di griglie, per ridurre l'impatto degli elementi impiantistici; eventuali condutture, scarichi e canalizzazioni non devono alterare l'aspetto esterno dei fabbricati, non devono danneggiare i paramenti murari e devono essere convenientemente occultati; pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità motocondensanti devono essere installati evitando i fronti principali e le falde di copertura ed in modo da non interferire con l'impaginato e la caratterizzazione dei prospetti.
7. Non è consentito:
- a. realizzare nuove aperture o interruzioni nelle falde di copertura (terrazze, abbaini, lucernari piani ecc.) nei prospetti principali, a meno che, i lucernari piani siano invisibili dalla strada e la collocazione sia funzionale all'utilizzo di spazi abitativi indispensabili;
  - b. utilizzare elementi "finto rustico" a vista o rivestimenti in pietra ovvero riportare a vista elementi della tessitura muraria quali cantonali, stipiti, architravi, archetti in laterizio o paramenti pietra o in terra cruda;
  - c. introdurre sulle facciate prospicienti lo spazio pubblico pensiline, tettoie, o altre strutture in aggetto, fatta eccezione per balconi di tipo tradizionale come da prescrizioni del Quaderno di recupero;
  - d. introdurre sulle facciate rientranze quali verande d'ingresso o altre verande;
  - e. realizzare nuove aperture al piano terra coincidenti con gli angoli degli edifici sui fronti prospettanti lo spazio pubblico;
  - f. realizzare archi a vista e cornicioni modanati in cemento armato e elementi architettonici non rispondenti alle tipologie e proporzioni indicate nel Quaderno;
  - g. realizzare gronde a vista della tipologia non contemplata nel Quaderno ed aggetti della falda di copertura rispetto al filo delle facciate;
  - h. realizzare elementi di collegamento verticali esterni all'edificio, quali scale e ascensori nei prospetti prospicienti lo spazio pubblico.
8. Al fine di garantire il superamento degli elementi di incoerenza o disarmonia con il contesto dei Centri matrice ed un'elevata qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, i progetti degli interventi dovranno in particolare:
- a. verificare e valutare accuratamente i rapporti planimetrici ed altimetrici con il contesto e nello specifico con lo spazio pubblico (allineamenti, profili, linee di

- gronda, scansioni dei prospetti, colori, ecc.);
- b. privilegiare il modello insediativo tradizionale nella distribuzione planimetrica con edificazione sul filo strada e lungo i confini del lotto nel cortile posteriore, evitando la realizzazione di edifici isolati al centro del lotto; dovrà inoltre essere rispettata la proporzione altimetrica degli edifici tra edificio principale e sue pertinenze;
  - c. privilegiare l'allineamento dei fronti sullo spazio pubblico, anche attraverso la realizzazione di muri di cinta di altezza pari a m 2,00/2,40 circa, che dovranno essere sempre preferiti alle recinzioni a giorno;
  - d. assumere come riferimento le tipologie edilizie di valore storico e le soluzioni dell'edilizia tradizionale nella definizione di volumi e prospetti (rapporti pieni/vuoti, proporzioni e impaginato delle aperture, ecc.), evitando in ogni caso proposte vernacolari e l'eccessivo ricorso ad elementi decorativi, ma seguendo criteri di sobrietà formale;
  - e. prevedere elevati livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio in termini di contenimento dei consumi energetici e di assenza di barriere architettoniche.

## **art. 20 Pertinenze**

1. Per pertinenze si intendono gli spazi aperti comunque sistemati ed i manufatti accessori riconducibili all'edificio principale. Sono in particolare immobili che, pur autonomamente individuabili, sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata al servizio dell'edificio principale, quali autorimesse, cantine, tettoie, vani tecnici e altri manufatti secondari nonché eventuali spazi esterni pavimentati o a verde privato (corti, giardini, orti).
2. Le pertinenze costituiscono sempre parte integrante e qualificante dell'intervento. Pertanto tutte le opere e le sistemazioni ad esse riferite devono essere pavimentate in coerenza al tessuto edilizio di afferenza ed all'eventuale tipologia edilizia di valore storico riconosciuta.
3. Negli elaborati di progetto si dovrà documentare la presenza di eventuali sistemazioni o elementi di valore storico e/o ambientale, lastrici forni, pozzi, lolle, tettoie, alberi monumentali, giardini, agrumeti, ecc. Tali sistemazioni ed elementi devono essere considerati ed adeguatamente tutelati e valorizzati nel progetto; in presenza di specie arboree pregiate devono essere previsti opportuni accorgimenti di protezione in fase di cantiere, così come devono essere accuratamente motivate necessità di potatura o di abbattimento di piante esistenti. Analogamente, anche sulla base di una adeguata lettura filologica, devono essere individuati gli elementi incongrui e le superfetazioni da eliminare e le modalità di riqualificazione degli spazi.
4. I nuovi elementi vegetazionali devono essere scelti nel rispetto delle forme tipiche della vegetazione del paesaggio locale, privilegiando specie autoctone documentate o specie comunque oramai parte del contesto consolidato.
5. L'eventuale ridisegno delle pavimentazioni e delle sistemazioni delle pertinenze deve essere orientato alla massima semplicità ed all'unitarietà dello spazio aperto.

Materiali, geometrie, pendenze ovvero scelta e posizionamento di elementi di arredo quali panche, pozzi, alberi, piante, statue, fontane, ecc. devono essere improntati su criteri di coerenza al contesto ed agli edifici principali di riferimento e di uniformità.

6. Devono essere limitate le superfici impermeabilizzate, incrementando invece quelle permeabili; nelle nuove sistemazioni almeno l'80% della superficie scoperta della pertinenza deve essere realizzata adottando soluzioni drenanti permeabili. Deve inoltre, essere posta particolare attenzione a consentire un facile deflusso delle acque dal piede di qualsiasi opera muraria.
7. È ammessa la realizzazione di attrezzature scoperte quali piscine ad uso familiare e campi da tennis, fermo restando il rispetto della percentuale massima di superficie impermeabile ammessa.
8. È inoltre ammessa l'installazione di strutture amovibili, semplicemente appoggiate a terra, quali gazebi e pergolati.
9. I sistemi di illuminazione dovranno garantire che il fascio di luce sia rivolto verso il basso evitando fenomeni di abbagliamento e dispersione della luce verso l'alto che induce inquinamento luminoso.

## **TITOLO III - ELEMENTI DEGLI ORGANISMI EDILIZI E DELLE PERTINENZE MAGGIORMENTE QUALIFICANTI I CENTRI MATRICE**

### **art. 21 Disposizioni generali**

1. Gli interventi su qualsiasi manufatto, ai fini della tutela e del recupero della qualità urbana e edilizia, sono sottoposti alla disciplina del presente Titolo.
2. Il repertorio degli elementi nell'intervento di recupero deve essere comunque riferito alle disposizioni delle LGF in merito a tessuti edilizi e classificazione degli edifici e deve essere coerente con il contesto dei Centri Matrice. Tale coerenza dovrà essere motivata ed esplicitata adeguatamente nel progetto; in particolare per garantire il rispetto e l'aderenza al linguaggio locale degli elementi decorativi e delle proporzioni compositive si prescrive che vengano esplicitati chiaramente in relazione e nei grafici di progetto i riferimenti ai modelli tradizionali, documentandone con precisione i riferimenti tipologici e argomentando le scelte compositive, facendo riferimento al Quaderno o ad esempi storici esistenti con fotografie e dettagliati elaborati grafici.

## **Capo I – Elementi costitutivi e di finitura dell'organismo edilizio**

### **art. 22 Coperture**

1. Nelle tipologie edilizie di valore storico:
  - a. il rifacimento del manto di copertura deve riproporre la tipologia tradizionale o la conformazione delle falde esistenti o documentate, salvo le necessarie modifiche utili all'adeguamento della componente edilizia alla regola dell'arte, normative, standard ambientali e tecnica costruttiva contemporanea;
  - b. è ammesso esclusivamente l'impiego di coppi in laterizio di fattura tradizionale con la disposizione cosiddetta "alla sarda", composta da filari concavi e convessi alternati; è comunque vietato l'impiego di materiale diverso dal laterizio, di tegole piane o di forme diverse da quelle tradizionali;
  - c. nei rifacimenti del manto di copertura è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, di coppi "sardi" di recupero per il manto superiore, utilizzando nuovi coppi solo per la formazione dei canali;
  - d. l'orditura della struttura portante deve essere realizzata in legno; sistemi che prevedono l'utilizzo di solai in latero-cemento potranno essere adottati purché siano fatti salvi gli aspetti geometrici e formali propri della tipologia edilizia storica di riferimento. Il ricorso a solai in latero cemento può essere ammissibile per dimostrate esigenze strutturali;
  - e. è consentito il posizionamento di lucernai in copertura, purché sempre giacenti nel piano della falda; negli edifici a un solo piano fuori terra i lucernai sono ammessi solo nella falda che prospetta verso l'interno dell'isolato a meno che i lucernai piani siano invisibili dalla strada e la collocazione sia funzionale all'utilizzo di spazi abitativi indispensabili.

2. In tutti i Centri Matrice la realizzazione di abbaini e cartelle può avvenire esclusivamente nei prospetti posteriori degli edifici, al fine di consentire l'accesso e realizzazione di terrazzi/ spazi tecnici ad esclusione dei corpi storicamente rilevanti degli Organismi architettonici di valore storico.
3. La copertura a tetto piano è consentita solo quando si dimostri che sia compatibile con la tipologia dell'edificio, ad esclusione degli edifici di tipologia tradizionale e di quelli ricompresi negli Organismi Storici e nelle QUS; è consentita la realizzazione di terrazze praticabili a copertura parziale dell'edificio esclusivamente nei prospetti posteriori.
4. Nelle ricostruzioni, nelle sopraelevazioni e nei rifacimenti totali delle coperture non afferenti alle tipologie edilizie di valore storico o ad edifici specialistici:
  - a. la pendenza massima non deve essere superiore al 35%;
  - b. le coperture devono essere a falda singola, a capanna e a paglione, realizzate a gronda e colmo costante;
  - c. per gli edifici con facciata allineata allo spazio pubblico, in caso di presenza di falde di copertura, la pendenza della falda deve essere sempre perpendicolare allo spazio pubblico.

### **art. 23 Attacco tetto-muratura**

1. L'attacco del tetto alla muratura caratterizza formalmente i prospetti degli edifici, oltre a rivestire fondamentale importanza per lo smaltimento delle acque meteoriche e per la protezione della muratura della facciata.
2. Nelle tipologie edilizie di valore storico le soluzioni ammesse sono le seguenti:
  - a. attraverso tegole sporgenti dal filo del muro, prolungando semplicemente i coppi che formano i canali oltre il filo della muratura;
  - b. attraverso un canale di gronda contenuto all'interno del cornicione di coronamento e muretto d'attico;
  - c. In considerazione dell'importanza di allontanare le acque meteoriche dalla facciata si consente, in casi eccezionali, l'utilizzo del canale di gronda in lamiera sagomata con modanatura semplice o a sezione circolare, dipinto nei colori utilizzati per gli elementi decorativi (cornici e cornicioni), collocato al di sotto dei canali laterizi sporgenti in facciata.
3. In tutti i Centri Matrice in nessun caso è consentita la realizzazione di aggetti delle falde di copertura, in quanto non riconosciuti come elementi costruttivi tradizionali. Nel caso di edifici che possiedano tali aggetti, questi devono essere sostituiti dalle soluzioni riportate al comma 2, in conformità alle caratteristiche delle eventuali tipologie edilizie di valore storico di appartenenza.

### **art. 24 Canali di gronda e pluviali**



1. Nelle tipologie edilizie di valore storico:
  - a. quando la soluzione adottata è quella che prevede lo sbalzo dei coppi canale, rispetto al filo della facciata, tale soluzione deve essere realizzata a stillicidio diretto o con gronda interna, con sottostante cornice a modanatura semplice riportata con sagome a mano;
  - b. quando la soluzione adottata è quella che prevede l'introduzione del cornicione, tipico dell'affaccio del prospetto su strada, l'acqua viene raccolta in un canale interno al muretto d'attico e quindi convogliata, a mezzo di un coppo canale, al pluviale in rame o in materiale metallico delle colorazioni della facciata, di sezione circolare, passando per un "bicchiere" a imbuto anch'esso in rame oppure con tubo a gomito rifinito da apposito collare; il sottostante cornicione viene realizzato con modanature di malta riportate con sagome a mano.
2. All'interno dei perimetri dei Centri Matrice:
  - c. i pluviali vanno posizionati di norma all'esterno delle murature portanti e lungo i fronti esterni degli edifici;
  - d. il tratto terminale dei pluviali, per un'altezza da terra non inferiore a 1,50 metri, deve essere realizzato in ghisa;
  - e. i pluviali devono essere collegati direttamente ai collettori stradali interrati, se esistenti;
  - f. il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi; in linea generale, i discendenti pluviali devono essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata;
  - g. ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e pluviali, devono essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici quali cicogne, rosoni, gocciolatoi, imbuti; qualora questi siano irrecuperabili devono essere sostituiti con elementi analoghi in rame, ferro o ghisa;
  - h. è consentito il posizionamento canali di gronda esterni come descritto all'art. 23 punto 2 c) e secondo le indicazioni del "Quaderno per gli interventi nei centri matrice"

## **art. 25 Comignoli e canne fumarie**

1. Nelle tipologie edilizie di valore storico e laddove non siano previsti interventi di demolizione parziale o totale, è obbligatoria la conservazione integrale dei comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali (cotto e laterizio intonacato a calce). Quando per l'accentuato stato di degrado ciò non fosse possibile, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme e impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive. Eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentite previa dimostrazione delle reali necessità funzionali e in relazione alle esigenze di tutela ambientale.

2. Nelle tipologie edilizie di valore storico la costruzione di nuovi comignoli è ammessa solo con l'uso di forme e finiture tradizionali e previa verifica del corretto inserimento nel manufatto.
3. Sono ammesse canne fumarie costituite da condotti in acciaio o altro materiale estraneo alla tradizione locale nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto invisibili dall'esterno.
4. I torrini esalatori devono riproporre le forme e i materiali dei comignoli. È in ogni caso vietato nelle tipologie edilizie di valore storico, l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento, acciaio o altro materiale estraneo alla tradizione locale che non sia rivestito in muratura a riproposizione delle forme dei comignoli tradizionali.
5. La canna fumaria dovrà essere intonacata e tinteggiata dello stesso colore della facciata o degli elementi decorativi.

## **art. 26 Fondazioni e basamenti**

1. Nelle tipologie edilizie di valore storico o in quelle che devono essere ad esse ricondotte:
  - a. dove le strutture di fondazione e il basamento sono in muratura mista di pietrame locale a pezzatura variabile e laterizio o in muratura di laterizio e possiedono, nella maggior parte dei casi, angolari o ammorsature in pietrame squadrato, gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deteriorati, devono essere realizzati usando gli stessi materiali e lavorazioni similari a quelli esistenti;
  - b. al fine di proteggere il basamento dalla risalita capillare dell'acqua, è ammesso intervenire, verificando l'esistenza del vespaio e del suo perfetto funzionamento, realizzando un taglio della muratura con interposta guaina impermeabilizzante o realizzando scannafossi drenanti, pavimentazioni esterne permeabili o vespai aerati;
  - c. il basamento deve essere intonacato con malta di calce finita a frattazzo, dell'altezza opportuna e proporzionata all'organismo edilizio; lo spessore è solitamente superiore a quello della muratura sovrastante, così da formare una sporgenza.
2. In tutto il perimetro dei Centri Matrice non sono ammessi zoccolature o rivestimenti superficiali del basamento tramite placcaggio, decorazioni con mattoni faccia vista, materiale lapideo o altro.
3. Sono ammessi rivestimenti in intonaco tipo bugnato o a ricorsi per l'intera altezza del piano terra, se documentati per l'edificio oggetto di intervento.

## **art. 27 Murature**

1. Nelle tipologie edilizie di valore storico deve essere conservata e riproposta la muratura tradizionale, realizzata con i mattoni crudi (ladrini) o muratura di laterizio, o in alcuni casi con muratura mista di pietrame locale squadrato o a pezzatura

variabile e laterizio. Qualora fosse di difficile applicazione l'utilizzo dei materiali tipici della tradizione costruttiva locale, è consentito utilizzare materiali e tecnologie diversi (laterizi e poroton), con attenzione alla compatibilità dei materiali introdotti rispetto a quelli esistenti e con l'uso del linguaggio proprio delle tecnologie tradizionali

### **art. 28 Paramenti murari**

1. Nelle tipologie edilizie di valore storico non sono ammessi:
  - a. rivestimenti superficiali tramite placcaggio, decorazioni con mattoni faccia vista, materiale lapideo o altro;
  - b. cornici, mostre e decorazioni di conformazione estranea alle tipologie riconosciute e documentate;
  - c. la demolizione degli intonaci per lasciare il paramento murario faccia a vista e la rimozione dell'intonaco anche da singoli elementi.

### **art. 29 Intonaci**

1. In tutto il perimetro dei Centro Matrice per gli edifici appartenenti alle tipologie edilizie di valore storico:
  - a. sono esclusi i leganti cementizi, a favore di malte di calce naturale, anche con utilizzo di intonaci "premiscelati";
  - b. è vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere, di tipo graffiato, bugnato, spruzzato, spugnato o a stucco o comunque atipico;
  - c. è vietata, inoltre, l'intonacatura parziale della facciata con bordi non lineari o obliqui;
  - d. l'intonaco dovrà essere realizzato secondo le tecnologie tradizionali, che non prevedono l'uso delle guide e dei paraspigoli, che irrigidisce l'aspetto della superficie muraria e conferisce all'edificio un aspetto estraneo al contesto.
2. Nelle tipologie edilizie di valore storico, in caso di risanamento e rifacimento dell'intonaco, si deve recuperare ogni particolare che costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio e salvaguardare e/o ripristinare eventuali cornici o altre modanature plastiche tradizionali realizzate in intonaco.

### **art. 30 Cornici, cornicioni ed elementi decorativi**

1. Nelle tipologie edilizie di valore storico, le cornici che contornano le bucatore delle facciate, i cornicioni, le fasce marcapiano e gli elementi decorativi devono essere reintegrati o realizzati ex novo utilizzando i modelli e le tecnologie costruttive tradizionali, con l'uso di particolare attenzione alle proporzioni utilizzate, che devono essere calibrate rispetto all'edificio di appartenenza; le rifiniture superficiali devono essere realizzate con rasatura in malta di calce e pitturate con pitture a base di calce o ai silicati con cromatismi di tonalità più chiara rispetto al resto dell'organismo

edilizio.

2. Qualora le cornici delle bucatore appartenessero alla tipologia più arcaica, che presenta stipiti, architravi (anche decorati) e davanzali in pietra arenaria, queste possono rimanere a vista o possono presentare una leggera scialbatura, e devono essere riquadrate con l'intonaco come da esempi contenuti nel Quaderno.
3. Nelle tipologie edilizie di valore storico tali elementi decorativi, qualora originali, devono essere conservati o riproposti, con modelli coerenti con il tipo edilizio di riferimento, ed essere improntati a semplicità stilistica e sobrietà decorativa,

### **art. 31 Tinteggiature**

1. La tinteggiatura della facciata costituisce una finitura imprescindibile dell'organismo edilizio. Essa si configura quale superficie di sacrificio che protegge l'intonaco e la muratura sottostante, che può essere ripristinata ciclicamente. Inoltre, è indispensabile elemento del decoro dell'edificio e della quinta urbana.
2. La tinteggiatura della facciata e in generale di tutti gli elementi architettonici e decorativi dell'edificio, deve essere realizzata secondo criteri unitari di coloritura.
3. La coloritura deve essere eseguita uniformemente, evitando tinteggiature parziali.
4. In linea generale, nelle tipologie storiche, gli interventi di tinteggiatura delle facciate dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonici e decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, zoccolature, ecc.).
5. In tutto il perimetro dei Centri Matrice:
  - a. le coloriture delle facciate devono essere eseguite con tecniche compatibili con l'intonaco sottostante;
  - b. negli edifici appartenenti alle tipologie edilizie di valore storico, le pitture dovranno possedere caratteristiche di traspirabilità, trasparenza e velatura, pertanto sono da evitare finiture al quarzo, a base di resine epossidiche o poliuretatiche, che non garantiscono una permeabilità al vapore adeguata, o silossaniche che non possiedono la giusta profondità e semitrasparenza, mentre andranno privilegiate le pitture a base calce e ai silicati;
  - c. sono escluse le pitture con finitura del tipo "spugnato" e "anticato dilavato" e quelle da stendere con tecniche a spatola o graffiati in genere;
  - d. la modalità di coloritura della facciata può contribuire a integrare nel contesto gli edifici incongrui, a tale scopo in tali edifici si dovranno utilizzare colori di gradazione chiara per l'intero organismo edilizio, con scelta di cromatismo tono su tono per gli elementi decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, zoccolature, ecc.).

### **art. 32 Colori ammessi**

1. I colori e le modalità di coloritura (combinazione dei diversi colori) ammessi per le classificazioni edilizie ed in generale per tutti i manufatti e superfici verticali

prospettanti sullo spazio pubblico, quali facciate di edifici principali, muri di cinta o perimetrali e volumi tecnici, sono indicati nel "Quaderno per gli interventi nei centri matrice", in particolare nella "Tavolozza dei colori".

2. L'uso di colori e modalità di coloritura differenti da quelli ivi riportati è consentito solamente qualora se ne documenta adeguatamente la coerenza con criteri di restauro filologico.

### **art. 33 Elementi in metallo**

1. Nelle tipologie edilizie di valore storico, gli elementi in metallo dei prospetti quali grate di finestre, ringhiere, roste dei sopraluce e i piccoli elementi di arredo (ferma imposte, anelli, ecc.), se originari, devono essere conservati.
2. In caso di documentato degrado o assenza dell'elemento, ne è ammessa la sostituzione o il reintegro con altri di tipologia, materiale, forme e colori simili e tipici del contesto (vedi "Quaderno per gli interventi nei centri matrice").
3. In caso di edifici di nuova edificazione, che si conformano alle tipologie edilizie storiche, gli elementi in metallo dovranno possedere materiali, forme e colori tipici delle stesse.

### **art. 34 Aperture**

Nelle tipologie edilizie di valore storico le soluzioni caratterizzanti delle aperture sono:

1. Portoni e ingressi carrabili

Le soluzioni riconoscibili come di valore storico sono le configurazioni geometriche a forma rettangolare con architrave rettilineo intonacato, oppure con arco a tutto sesto o ribassato a tre centri, con stipiti e conci talvolta costituiti da blocchi in materiale lapideo a vista o intonacato. Gli architravi in cemento armato, introdotti dagli anni '30 del '900, che presentano dei piccoli sguinci alle estremità, sono entrati a far parte del linguaggio tradizionale e possono essere riproposti per le nuove edificazioni.

Il portale deve essere corredato da portone in legno a due ante, con disegno semplice, con possibilità di inserire sulle ante una piccola porta per il passaggio pedonale. Sono presenti nella tradizione costruttiva anche i portoni in lamiera metallica e telaio in ferro pitturati. (vedi "Quaderno per gli interventi nei centri matrice").

Sono ammissibili portoni con sistema basculante a un'anta, purché riconducibili nel disegno dell'infisso alle casistiche indicate nel "Quaderno di riferimento per gli interventi nei Centri Matrice " e con apertura non sporgente sulla strada, ma ricompresa entro la sagoma dell'edificio.

2. Porte, finestre e porte finestre

Le conformazioni riconoscibili come di valore storico, sono quelle di forma rettangolare con sviluppo verticale e rapporto altezza/larghezza molto snello.

La porta d'accesso e le finestre dell'abitazione sono proporzionate alla tipologia di

appartenenza. Nelle case di minime dimensioni si riscontrano spesso aperture con dimensioni ridotte sia in altezza che in larghezza. Le proporzioni delle porte propongono un rapporto tra larghezza e altezza pari a circa 0,55 e 0,45. Le porte possono avere un sopra-luce soprastante presente nella muratura, oppure incluso nel vano della porta, al di sopra dell'infisso o presentare delle aperture nelle riquadrature superiori delle ante.

Le finestre possiedono proporzioni variabili a seconda dell'evoluzione della tipologia di riferimento. Nelle case più arcaiche, che presentano piccole aperture, la proporzione tra larghezza e altezza è di circa 0,66, che può scendere a 0,77 nel caso di finestrelle ai piani superiori; nelle case più recenti di tipo classicista, le aperture sono più ampie e le proporzioni delle finestre possono essere variabili tra 0,66 e 0,55.

### **art. 35 Infissi e sistemi di oscuramento**

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero dei serramenti di valore storico esistenti, i nuovi infissi devono essere in legno, tinteggiati secondo le indicazioni della "Tavolozza dei colori" del "Quaderno per gli interventi nei centri matrice"; colorazioni differenti sono consentite previo accertamento della effettiva storicità del colore.
2. Nel rifacimento dei serramenti esterni degli edifici appartenenti alle tipologie storiche, da realizzarsi in legno, devono essere mantenute le forme e i materiali propri della tradizione costruttiva locale, che presenta riquadrature sovrapposte e scuri posti all'interno del serramento. La sezione dei telai e delle ante deve essere mantenuta il più possibile simile a quella originaria, compatibilmente con il rispetto delle normative vigenti afferenti il risparmio energetico; a questo proposito è opportuno procedere con la coloritura delle canaline di contorno dei vetri camera, negli stessi colori dell'infisso, allo scopo di minimizzarne l'impatto visivo; le guarnizioni in gomma devono essere scelte con colori il più possibile simili a quelli dell'infisso. E' richiesta l'uniformità cromatica e materica tra infissi e scurini.
3. Nel caso siano presenti e/o documentati infissi e serramenti in metallo di pregio o comunque originari e propri dell'epoca di realizzazione degli edifici, tali elementi vanno ripristinati e salvaguardati.
4. Particolare attenzione deve essere rivolta alla salvaguardia e riproposizione della ferramenta degli infissi storici, quali cardini, arpioni, bandelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette e chiavistelli.
5. Tutti gli infissi esterni di un edificio devono avere medesima tinta e tonalità.
6. Per i sistemi di oscuramento degli edifici appartenenti alle tipologie storiche sono ammessi esclusivamente scurini interni dello stesso colore della finestra;
7. Gli infissi e serramenti esterni (portelloni e avvolgibili) in legno, PVC e in alluminio finto-legno, ammessi per le tipologie edilizie recenti, devono essere realizzati nel rispetto delle tabelle cromatiche comprese nel "Quaderno per gli interventi nei centri matrice"; sono comunque vietate le veneziane esterne e i vetri a specchio.

## **Capo II – Altri elementi caratterizzanti i fronti sullo spazio**

## pubblico

### art. 36 Muri di cinta

1. Quando non siano in materiale originariamente previsto a faccia vista, ovvero ladiri in buone condizioni, i muri di cinta devono essere intonacati al civile e tinteggiati con riferimento alla "Tavolozza dei colori" del "Quaderno per gli interventi nei Centri Matrice".
2. Per le fondazioni, i basamenti, il muro pieno in elevazione e gli intonaci e pitture si rinvia inoltre agli artt. 26, 27, 29 e 31 delle presenti norme.
3. Sono in ogni caso vietati i manufatti in calcestruzzo prefabbricati.
4. La protezione della testata deve essere realizzata attraverso l'uso di coppi o mattoni cotti; i coppi sono posati longitudinalmente lungo la direzione del muro, vedi "Quaderno per gli interventi nei Centri Matrice".
5. I muri di cinta non possono avere altezza inferiore a m 2,00 e superiore a quella media dei muri di cinta della zona. L'altezza media dei muri di cinta è di circa m 2,40.
6. I muri di cinta possono essere bucati eventualmente solo in corrispondenza dei portali di accesso alla pertinenza, mantenendo comunque la continuità della muratura.
7. I muri di cinta possono costituire un utile elemento di ricostituzione dell'integrità della quinta urbana e la loro introduzione in sostituzione delle recinzioni a giorno, può contribuire a integrare nel contesto gli edifici incongrui. A tale scopo, laddove la recinzione a giorno è distante almeno m 3,00 dall'edificio, è opportuno sostituirla con un muro di cinta, nel quale saranno aperti portali d'accesso e/o porte (con infisso cieco).

### art. 37 Impianti tecnologici

1. Macchine esterne quali pompe di calore ed unità motocondensanti
  - a. Non è consentita la messa in opera di tali impianti tecnologici sui fronti prospettanti lo spazio pubblico. Essi possono essere posizionati al piano terra degli edifici, alla base delle murature delle facciate interne ovvero, nel caso in cui l'edificio non possieda un affaccio su spazi privati non visibili dallo spazio pubblico, si devono utilizzare tecnologie che non richiedano la messa in opera di motori esterni o ricorrere all'inserimento dell'unità esterna nello spessore del muro, purché opportunamente mascherata (tinteggiandola con la stessa tonalità di colore della facciata) e idonee pannellature tinteggiate dello stesso colore della facciata, sempreché ciò sia consentito dalla categoria di intervento ammessa dalle Linee Guida.
  - b. L'installazione degli impianti sulle coperture degli edifici è sempre vietata su coperture a falde inclinate. È ammessa su coperture piane di volumi di almeno due piani fuori terra purché mitigata da appositi manufatti (in muratura, metallo o legno) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; tali manufatti devono essere addossati alle eventuali murature emergenti dalla copertura piana e

tinteggiati nello stesso colore dell'edificio.

## 2. Pannelli solari termici o fotovoltaici

- c. È consentita la messa in opera di tali impianti tecnologici sulle coperture a falda e piane a condizione che gli edifici prospettanti sulla pubblica via abbiano un'altezza maggiore di due piani fuori terra e con le seguenti modalità:
- d. fatto salvo il caso di impiego di pannelli del tipo completamente incassato e non riflettente, ovvero che adottino tecnologie avanzate, che integrano totalmente i dispositivi con il manto di copertura (tegole fotovoltaiche e similari), sulle coperture inclinate è richiesta l'integrazione con le falde; i pannelli devono pertanto essere collocati aderenti alla falda, a filo tetto, con la stessa pendenza delle falde, arretrati rispetto al filo di gronda di almeno m1,50 e ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo; il ricoprimento per falda non deve essere superiore al 40%; l'impianto deve avere una conformazione quadrilatera regolare e comunque congruente con la conformazione della falda;
- e. sulle coperture piane i pannelli devono essere arretrati rispetto al filo della facciata di almeno m 1,00; la massima inclinazione ammessa è del 15%;
- f. deve essere osservata una distanza minima dai confini di m 1,50;
- g. eventuali serbatoi di accumulo o altri apparati tecnici devono essere posizionati in modo da non risultare visibili dallo spazio pubblico.

## 3. Tubazioni di scarico dei fumi

- a. Non è consentita la messa in opera di tubazioni a vista di scarico dei fumi da caldaia, caminetto o da impianti di aspirazione, in metallo o in muratura, sulle facciate prospettanti lo spazio pubblico. L'installazione su facciate interne deve comunque privilegiare collocazioni poco visibili.

## 4. Corpi illuminanti in facciata

- a. L'apposizione di corpi illuminanti diversi da quelli della pubblica illuminazione sulle facciate prospettanti lo spazio pubblico, è esclusa in tutte le vie dei Centri Matrice.

## 5. Strumenti di videosorveglianza

- a. Gli strumenti di videosorveglianza privati non possono utilizzare illuminazione propria.

## 6. Antenne e parabole trasmettenti e riceventi di radio, televisione e telefonia mobile

Per tali impianti valgono le seguenti prescrizioni:

- a. non è ammessa l'installazione in facciata nonché su balconi o terrazze; sono ammesse collocazioni in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, purché non risultino visibili dallo spazio pubblico;
- b. è ammessa l'installazione in copertura, purché, nel caso di coperture inclinate, su falde non prospicienti lo spazio pubblico, oppure su murature emergenti dalla copertura, quando arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dallo spazio pubblico; la colorazione delle parabole deve essere la stessa del manto di copertura;
- c. non è consentita l'installazione di più di una antenna televisiva per ricezioni di



tipo tradizionale e di una parabola per ricezioni satellitari sulla copertura di ciascun edificio.

7. Cavi volanti sulla facciata

- a. Non è consentito l'apposizione di cavi volanti (elettrici, telefonici e dati) sulle facciate; a questo scopo è opportuno predisporre apposito cavidotto per consentirne la sistemazione sottotraccia in accordo con i gestori dei servizi.

8. Punti di consegna utenze

- a. Negli edifici appartenenti alle tipologie storiche non è consentita l'apposizione di cassette o armadi per la collocazione dei punti consegna delle utenze (contatori utenze elettriche e acqua potabile) nelle facciate prospicienti la pubblica via. I contatori dell'acqua potranno essere, qualora possibile, posizionati in appositi pozzetti collocati a terra, anche sullo spazio pubblico. I punti di consegna del gas dovranno essere inseriti in piccole nicchie e mimetizzati il più possibile nelle pareti.

- 9. Gli impianti già presenti, se non conformi alle presenti norme, devono essere rimossi in occasione della realizzazione di interventi sugli edifici autorizzati dal Comune.

### **art. 38 Targhe e citofoni**

- 1. Le targhe applicate sulle pareti in prossimità dei portoni di ingresso degli edifici devono essere di dimensioni contenute e realizzate in materiale trasparente e/o metallico. Esse non devono interferire con cornici e decorazioni eventualmente presenti.
- 2. I citofoni applicati sulle pareti, in prossimità dei portoni di ingresso degli edifici, devono essere incassati nella muratura e in nessun modo possono essere montati sui portoni o sulle cornici.

### **art. 39 Locali commerciali e artigianali**

- 1. Il trattamento dei piani terra adibiti ad edificio commerciale e/o artigianale, qualsiasi sia la destinazione d'uso dei locali (negozi, bar, ristorante edicola, tabacchino, laboratorio), deve rispondere a criteri di unitarietà con l'intero edificio nella finitura e nella colorazione.
- 2. In ogni caso gli interventi di sistemazione degli elementi prospettanti lo spazio pubblico legati a funzioni commerciali o comunque di interesse pubblico, devono avere come quadro di riferimento l'assetto globale dell'intera facciata alla quale appartengono, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative complessive.
- 3. Le vetrine dei locali commerciali e/o artigianali, se appartenenti ad edifici di tipologia storica, dovranno possedere le seguenti caratteristiche:
  - a. la bucatina deve rispondere alle caratteristiche individuate per le porte o i portoni tradizionali;
  - b. l'infisso potrà essere realizzato in legno o in metallo, con coloritura identica agli

altri infissi presenti nell'edificio;

- c. la protezione esterna, qualora non fosse possibile realizzarla in legno, potrà essere realizzata con serranda metallica a giorno a maglia fitta o traforata, pitturata con coloritura identica agli altri infissi presenti nell'edificio.

## **art. 40 Insegne**

1. L'apposizione di insegne di attività deve rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a. Le insegne non devono alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali sono installate.
  - b. Possono essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine, oppure, ove compatibile, ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'attività interessata. Devono essere collocate nella parte superiore dell'apertura di facciata, seguendone fedelmente l'andamento, arretrate di almeno 5 cm rispetto al filo esterno degli stipiti che delimitano l'apertura medesima. Sono escluse le insegne fisse applicate sugli sginci laterali delle aperture.
  - c. Ove non sia possibile il posizionamento all'interno delle aperture di facciata, devono essere collocate nella parte superiore dell'apertura e non possono avere larghezza maggiore dell'apertura stessa e dovranno essere composte con singole lettere libere senza pannello di contenimento.
  - d. L'insegna deve riportare solo il nome dell'esercizio commerciale ed eventuali simboli grafici, senza l'aggiunta di scritte che pubblicizzano marche di prodotti in vendita.
  - e. Le insegne devono essere illuminate da luce indiretta a tono caldo limitata alla superficie dell'insegna stessa.
2. Le finestre munite di inferriata devono essere lasciate a vista e pertanto su di esse non è ammesso alcun tipo di insegna.
3. Sono sempre vietate:
  - a. le insegne luminose a luce diretta o interna, intermittente e a variazione di colore di qualsiasi genere e forma;
  - b. le insegne adesive sull'intera superficie dell'infisso prospiciente lo spazio pubblico.
4. Nel caso di interventi sulle facciate prospicienti lo spazio pubblico le insegne non conformi alle prescrizioni del presente articolo eventualmente presenti, devono essere rimosse.

## **art. 41 Contenitori espositivi e distributivi**

1. Nei Centri Matrice è vietata l'installazione di:
  - a. contenitori espositivi cioè bacheche informative, vetrinette o simili applicate a rilievo sulla facciata, anche se mobili, ad eccezione delle farmacie;
  - b. contenitori distributivi cioè apparecchiature per la distribuzione di sigarette,

caramelle, bancomat, ecc. a rilievo sulla facciata, qualora fosse necessario creare delle nicchie per la collocazione delle apparecchiature, queste devono essere inserite coerentemente con l'impaginazione dei prospetti.

2. Nel caso di esercizi commerciali non è consentita l'installazione, anche se mobile, di contenitori o di oggetti pubblicitari al di fuori della vetrina.
3. Nel caso di interventi sulle facciate prospicienti lo spazio pubblico, i contenitori a rilievo eventualmente esistenti devono essere rimossi.

#### **art. 42 Tende e cappottine**

Sulle facciate prospettanti lo spazio pubblico è consentita la messa in opera di tende ombreggianti della tipologia classica a caduta con braccetti, di colore neutro armonizzato all'edificio di appartenenza; è vietato l'uso di cappottine e ombreggi e pensiline fisse in plexiglass o metallo.

#### **art. 43 Tettoie e ombreggi**

Sulle coperture piane e sulle terrazze è vietata l'installazione di tettoie a carattere fisso, è consentita l'installazione di pergolati vegetali e ombreggi amovibili, purché armonizzati con l'edificio di appartenenza.

#### **art. 44 Murales**

Non è consentita la realizzazione di "murales" o forme di decoro simili (graffiti, mosaici, scritte ecc.) sui prospetti e sui muri fronteggianti lo spazio pubblico, in quanto non appartenenti al linguaggio architettonico storico consolidato. Dove esistenti tali realizzazioni devono essere rimosse ripristinando l'uniformità con il resto del prospetto.

## TITOLO VI - ATTUAZIONE

### art. 45 Laboratori per il recupero

1. L'Amministrazione Comunale incentiva e promuove, in collaborazione con la Regione Autonoma della Sardegna, gli Ordini professionali, le Università e le Associazioni e Organizzazioni di cittadini senza scopo di lucro, l'attivazione e svolgimento periodico di laboratori di studio e formazione per il recupero e la corretta riqualificazione dell'edilizia del Centro Storico, sul modello di esperienze simili quali i laboratori regionali per i centri storici localizzati sul territorio in attuazione della Legge Regionale n. 29 del 13/10/1998 "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna" e i laboratori territoriali del progetto Lab.Net, promuovendo lo studio, la conoscenza e l'uso delle modalità, delle tecniche costruttive e dei materiali tradizionali.
2. I Laboratori per il recupero potranno anche essere sviluppati entro specifici Programmi Integrati (PI) e/o Interventi di Riqualificazione Urbana (IRU), come previsto dalla Legge Regionale n. 29 del 13/10/1998.
3. L'esito formalizzato dei Laboratori potrà essere impiegato per integrare ed approfondire i contenuti del "Quaderno per gli interventi nei centri matrice".

### art. 46 Incentivi per gli interventi

1. Per l'attuazione delle previsioni del PPCS, gli interventi potranno beneficiare di incentivi tramite:
  - a. esenzione/riduzione del pagamento di TARI/TASI e/o altri tributi locali;
  - b. esenzione/riduzione del pagamento degli oneri concessori come già previsto nella Delibera n°39 del 03 maggio 2018;
  - c. riduzione degli importi relativi agli standard urbanistici da corrispondere tramite monetizzazione;
  - d. assegnazione di contributi pubblici in conto capitale per il recupero dell'edilizia storica, alle condizioni definite dalle delibere di approvazione di programmi di finanziamento per il recupero del patrimonio edilizio.
2. Attraverso gli incentivi l'Amministrazione Comunale in particolare promuoverà:
  - a. gli interventi rivolti alla conservazione e/o al recupero dei caratteri tipologici originari (ad esempio con eliminazione di aggiunte e superfetazioni incoerenti, ricomposizione dei prospetti oppure utilizzo di materiali e tecniche tradizionali);
  - b. il riutilizzo degli edifici e/o degli spazi abbandonati o sottoutilizzati.
3. Al fine di favorire l'insediamento di attività nei Centri Matrice, l'Amministrazione Comunale potrà, ad esempio, disporre l'esenzione dal costo dell'occupazione di suolo pubblico per un periodo massimo di 12 mesi per singolo provvedimento autorizzativo.

### art. 47 Norme transitorie.

1. L'adozione delle presenti LGF comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia per le istanze autorizzative presentate a partire da tale data.
2. Le autorizzazioni rilasciate in data anteriore all'adozione delle presenti LGF rimangono valide fino alla scadenza prevista dalla vigente legislazione urbanistica.