



COMUNE DI CARLOFORTE

Provincia di Carbonia - Iglesias



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

Amministrazione Comunale di Carloforte

Responsabile Area Urbanistica: Dott. Ing. Battista Boccone
R.U.P.: Dott. Ing. Antonio Tiragallo

PROGETTO DEFINITIVO

OGGETTO:

All. C_Norme tecniche e di attuazione

DATA
LUGLIO 2016

ZONA
A - B

SCALA
VARIE

REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	APPROVAZIONE
01	Febbraio 2018		
02	Giugno 2018		

Il Committente:

Progettisti: Dott. Arch. Carlo Vigo

Dott. Arch. Tomaso Piantini

Sommario

Sommario.....	1
Titolo I Principi e norme generali.....	3
Articolo 1. Oggetto.....	3
Articolo 2. Campo di applicazione.....	3
Articolo 3. Principi e finalità	3
Articolo 4. Contenuti.....	4
Articolo 5. Elaborati	5
Articolo 6. Aggiornamenti e varianti	9
Articolo 7. Definizioni.....	9
Articolo 8. Classificazione urbanistica.....	11
Articolo 9. Categorie di intervento.....	12
Articolo 10. Qualificazione degli interventi	17
Articolo 11. Destinazione d’uso.....	18
Articolo 12. Contenuto minimo dei progetti edilizi.....	19
Articolo 13. Procedure per la presentazione dei progetti di intervento.....	20
Articolo 14. Principi per la valutazione di congruità degli interventi	20
Titolo II Norme per la conservazione, riqualificazione e trasformazione del patrimonio urbano	21
Articolo 15. Criteri di analisi e schedatura del patrimonio urbano	21
Articolo 16. Elementi costitutivi di un edificio.....	22
Articolo 17. Tipologie degli edifici e dei particolari costruttivi	22
Articolo 18. Classi di intervento sul patrimonio edilizio.....	23
Articolo 19. Definizione degli Interventi	26
Articolo 20. Norme per gli interventi sugli edifici della classe “Conservazione”	27
Articolo 21. Norme per gli interventi sugli edifici della classe “Riqualificazione”	31
Articolo 22. Norme per gli interventi sugli edifici della classe “Trasformazione”	35
Articolo 23. Le Unità Minime di Intervento	37
Articolo 24. Incentivi per l’attuazione del piano	38
Articolo 25. Tutela dei beni paesaggistici	38
Articolo 26. Tutela delle preesistenze archeologiche	39
Articolo 27. Disposizioni per la cinta muraria	39
Articolo 28. Disposizioni sull’utilizzo di dispositivi di produzione di energie alternative	39
Articolo 29. Criteri di progettazione, tecniche costruttive e scelta dei materiali.....	40
Titolo III Progetti e programmi strategici	41
Articolo 30. Linee guida per la progettazione degli spazi pubblici (cfr. progetto pilota omonimo).....	41
Articolo 31. Carloforte museo all’aperto: studio di percorsi tematici da percorrere a piedi o in bicicletta (cfr. progetto pilota omonimo).	41
Articolo 32. Linee guida per il recupero e la rifunionalizzazione del quartiere “Le Cassinée” (cfr. progetto pilota omonimo).....	41
Titolo IV Disposizioni particolari e norme finali	41

Articolo 33.	Ambito di applicazione	41
Articolo 34.	Incrementi volumetrici	42
Articolo 35.	Requisiti generali degli spazi pubblici o di uso pubblico.....	42
Articolo 36.	Occupazione di spazi e aree pubbliche o di uso pubblico	42
Articolo 37.	Insegne e targhe di esercizi commerciali – Norme generali per l’arredo urbano.....	45
Articolo 38.	Frazionamento unità mobiliari.....	46
Articolo 39.	Regolamento per sottotetti e soppalchi.....	46
Articolo 40.	Superamento delle barriere architettoniche	47
Articolo 41.	Aree destinate a parcheggio	48
Articolo 42.	Impianti tecnici	48
Articolo 43.	Requisiti igienico sanitari.....	48
Articolo 44.	Terrazze a tasca e lucernari.....	49
Articolo 45.	Chiostrine e cavedi.....	50
Articolo 46.	Restauro e manutenzione delle facciate	50
Articolo 47.	Prescrizioni per le aree di pericolosità idrogeologica	52
Articolo 48.	Studi di compatibilità idraulica.....	53
Articolo 49.	Entrata in vigore.....	53

Titolo I

Principi e norme generali

Articolo 1. Oggetto

1. Le Norme Tecniche di Attuazione hanno per oggetto un complesso di disposizioni attraverso le quali il Piano Particolareggiato del Centro Storico (di seguito P.P.C.S.) detta le regole per la disciplina degli interventi edilizi indirizzati alla conservazione, trasformazione e modificazione del patrimonio urbano ricadente all'interno del perimetro della città indicato come "Centro di antica e prima formazione".
2. Il Comune di Carloforte attribuisce il carattere di centro storico della città alla porzione di territorio che il vigente Piano Urbanistico Comunale classifica come Zona A e parzialmente nella Zona B. Quest'ultima inclusione è dovuta all'atto ricognitivo di verifica del perimetro del centro matrice, approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 del 25.03.2007 e con presa d'atto dell'ufficio regionale competente con la determinazione N. 518/DG del 14.06.2007.
3. Le aree della Zona B incluse nel centro matrice di cui al comma 2 dovranno essere incluse nella zona omogenea A in sede di redazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale.

Articolo 2. Campo di applicazione

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (di seguito N.T.A.) costituiscono parte integrante del P.P.C.S..
2. Le N.T.A. si applicano al territorio del centro storico di Carloforte come risulta dalla Tav. 1 del presente piano e dalla perimetrazione di cui all'Art. 1 comma 2.
3. Il P.P.C.S. norma la modalità di conservazione, modificazione, e trasformazione degli spazi aperti pubblici e privati, degli edifici del centro storico, nonché il loro uso.

Articolo 3. Principi e finalità

Il piano si conforma ai seguenti principi:

- È redatto in conformità della normativa nazionale e regionale di riferimento vigente.

- Tutelare il centro storico quale bene paesaggistico e patrimonio culturale, ai sensi di quanto disposto dal D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”.

- Tutelare, riqualificare e valorizzare il centro storico mettendo in rilievo nel patrimonio edilizio ivi ricompreso gli elementi di particolare valore storico e identitario.

- Restituire un paesaggio e decoro urbano equilibrato ed ordinato.

Coerentemente con i principi di cui al comma 1, il P.P.C.S. si prefigge le seguenti finalità:

- Rendere riconoscibili e qualificare gli assi viari principali e le direttrici di espansione della città storica.

- Valorizzare l’immagine complessiva della città storica in termini di dettaglio architettonico ed equilibrio visivo dei volumi di facciata.

- Riequilibrio urbano degli spazi pubblici e privati.

- Correggere o eliminare, ove possibile, le alterazioni recenti degli edifici incompatibili rispetto alle finalità di cui al punto b del presente articolo.

- Preservare e tramandare per le nuove generazioni il nucleo storico e costitutivo della città, latore dei tratti identitari della popolazione di Carloforte.

- Creare nuove opportunità di recupero e riuso del patrimonio edilizio che favoriscano il rilancio e l’incremento dell’economia locale.

Articolo 4. Contenuti

Il P.P.C.S. ha come oggetto di analisi i seguenti contenuti:

- Caratteristiche geografiche e storico-culturali dell’area interessata al primo insediamento della città.

- Analisi del retaggio storico antecedente alla fondazione.

- Ricostruzione storica delle fasi di costituzione del centro storico.

- Analisi delle forme dell’urbanizzazione e delle dinamiche di trasformazione.

- Individuazione degli immobili e delle strutture edilizie di pregio storico e architettonico, rappresentativi dei diversi periodi di evoluzione dell’abitato e dell’identità culturale della comunità.

- Presentazione e analisi delle dimensioni fisiche e demografiche utili per l’individuazione degli obiettivi del piano.

- Individuazione dei complessi edilizi coerenti per caratteristiche storiche e architettoniche.

- Individuazione degli immobili incongrui, degradati e compromessi.
- Elaborare un dispositivo di classificazione degli immobili per individuare le misure di intervento adeguate per la conservazione, riqualificazione e trasformazione degli edifici.

Articolo 5. Elaborati

0. Elenco elaborati

1. Elaborati grafici

- Tav. 1 Inquadramento Urbanistico Territoriale
- Tav. 1b Terrazze a tasca in relazione all'epoca di costruzione
- Tav. 1c Classificazione delle aree libere di pertinenza
- Tav. 1d Case a schiera tabarchine
- Tav. 1e Case singole con datazione ante rinascita economica
- Tav. 2 Planimetria catastale storica (De Candia - 1939)
- Tav. 3a Planimetria generale - Rilievo plano-altimetrico con indicazione delle U.M.I - zona sud
- Tav. 3b Planimetria generale - Rilievo plano-altimetrico con indicazione delle U.M.I - zona centro
- Tav. 3c Planimetria generale - Rilievo plano-altimetrico con indicazione delle U.M.I - zona nord
- Tav. 4 Schema delle unità volumetriche
- Tav. 5 Epoca di costruzione (datazione)
- Tav. 6 Stato di conservazione
- Tav. 7 Destinazione d'uso
- Tav. 8 Numero dei piani
- Tav. 9 Attribuzione del valore storico e della classe di intervento
- Tav. 10 Rappresentazione delle superfici di cui si propone la classificazione con Standard Urbanistici

2. Elaborati grafici relativi agli isolati

- Tav. 11.1 Isolato 1
- Tav. 11.3-4 Isolati 3-4
- Tav. 11.6 Isolato 6
- Tav. 11.7 Isolato 7
- Tav. 11.8 Isolato 8
- Tav. 11.9 Isolato 9
- Tav. 11.10 Isolato 10
- Tav. 11.11 Isolato 11
- Tav. 11.12 Isolato 12
- Tav. 11.13 Isolato 13
- Tav. 11.14 Isolato 14

Tav. 11.15 Isolato 15
Tav. 11.16 Isolato 16
Tav. 11.17a Isolato 17a
Tav. 11.17b Isolato 17b
Tav. 11.18 Isolato 18
Tav. 11.19 Isolato 19
Tav. 11.20 Isolato 20
Tav. 11.21 Isolato 21
Tav. 11.22 Isolato 22
Tav. 11.23 Isolato 23
Tav. 11.24 Isolato 24
Tav. 11.25 Isolato 25
Tav. 11.26 Isolato 26
Tav. 11.27 Isolato 27
Tav. 11.28 Isolato 28
Tav. 11.29 Isolato 29
Tav. 11.30 Isolato 30
Tav. 11.31 Isolato 31
Tav. 11.32 Isolato 32
Tav. 11.33 Isolato 33
Tav. 11.34 Isolato 34
Tav. 11.35 Isolato 35
Tav. 11.36 Isolato 36
Tav. 11.37 Isolato 37
Tav. 11.38 Isolato 38
Tav. 11.39 Isolato 39
Tav. 11.40 Isolato 40
Tav. 11.41 Isolato 41
Tav. 11.42 Isolato 42
Tav. 11.43 Isolato 43
Tav. 11.44 Isolato 44
Tav. 11.45 Isolato 45
Tav. 11.46 Isolato 46
Tav. 11.47a Isolato 47a
Tav. 11.47b Isolato 47b
Tav. 11.48 Isolato 48
Tav. 11.49 Isolato 49
Tav. 11.50a Isolato 50a
Tav. 11.50b Isolato 50b
Tav. 11.51a Isolato 51a
Tav. 11.51b Isolato 51b

Tav. 11.52-53 Isolato 52-53
Tav. 11.54-55-70-71 Isolato 54-55-70-71
Tav. 11.56 Isolato 56
Tav. 11.57 Isolato 57
Tav. 11.58 Isolato 58
Tav. 11.59 Isolato 59
Tav. 11.60 Isolato 60
Tav. 11.61 Isolato 61
Tav. 11.62 Isolato 62
Tav. 11.63 Isolato 63
Tav. 11.64 Isolato 64
Tav. 11.65 Isolato 65
Tav. 11.66 Isolato 66
Tav. 11.67 Isolato 67
Tav. 11.68 Isolato 68
Tav. 11.69 Isolato 69
Tav. 11.72 Isolato 72
Tav. 11.73 Isolato 73
Tav. 11.74 Isolato 74
Tav. 11.75 Isolato 75
Tav. 11.76 Isolato 76
Tav. 11.77 Isolato 77
Tav. 11.78 Isolato 78
Tav. 11.79 Isolato 79
Tav. 11.80-81 Isolato 80-81
Tav. 11.82 Isolato 82
Tav. 11.83a Isolato 83a
Tav. 11.83b Isolato 83b
Tav. 11.84 Isolato 84
Tav. 11.85 Isolato 85
Tav. 11.86 Isolato 86
Tav. 11.87 Isolato 87
Tav. 11.88 Isolato 88
Tav. 11.89 Isolato 89
Tav. 11.90 Isolato 90
Tav. 11.91 Isolato 91
Tav. 11.92-93 Isolato 92-93
Tav. 11.94 Isolato 94
Tav. 11.95 Isolato 95
Tav. 11.96 Isolato 96
Tav. 11.97 Isolato 97

Tav. 11.98 Isolato 98
Tav. 11.99 Isolato 99
Tav. 11. 100 Isolato 100
Tav. 11. 101 Isolato 101
Tav. 11. 102 Isolato 102
Tav. 11. 103 Isolato 103
Tav. 11. 104 Isolato 104
Tav. 11. 105 Isolato 105
Tav. 11. 106 Isolato 106
Tav. 11. 107 Isolato 107
Tav. 11. 108 Isolato 108
Tav. 11. 109 Isolato 109
Tav. 11.110 Studio del fronte sul lungomare
Tav. 12 Incrementi volumetrici consentiti in relazione alla perimetrazione del P.A.I.

3. Documenti

All. A Relazione storica e illustrativa
All. B1 Calcolo delle superfici e dei volumi delle U.M.I. – Stato attuale
All. B2 Calcolo delle superfici e dei volumi delle U.M.I. – Progetto
All. C Norme tecniche di attuazione
All. D Parere motivato della Provincia Sud Sardegna (Ex provincia CI) di non Assoggettabilità a VAS

4. Schede delle U.M.I.

5. Cataloghi delle tipologie edilizie

Catalogo dei palazzi signorili;
Catalogo case alte e palazzi;
Catalogo delle tipologie incoerenti con l'edificato storico;
Catalogo delle case a schiera tabarchine e delle case singole con datazione ante rinascita economica;
Catalogo case isolate;
Catalogo degli edifici pubblici e degli edifici con valenza storico architettonico rilevante;
Catalogo delle chiese;
Catalogo delle case su slargo.

6. Catalogo relativo alla classificazione tipologica dei fronti delle facciate

7. Catalogo dei particolari costruttivi

8. Catalogo degli edifici con valenza storica

9. Progetti pilota

a. Spazi pubblici (spazi collettivi, aree verdi, strade, piazze ed arredo urbano);

- a.1 Priorità di intervento per gli spazi pubblici

b. Carloforte museo all'aperto;

c. Linee guida per il recupero e la rivitalizzazione del quartiere Cassinée.

Articolo 6. Aggiornamenti e varianti

1. Ai fini della corretta concretizzazione del P.P.C.S. è essenziale la messa in campo di misure di monitoraggio e controllo, anche con cadenza periodica, per il perfezionamento dello stesso.

2. Qualora si dovessero rendere necessarie modifiche sostanziali al P.P.C.S., esse costituiranno variante sottoposta a procedura di approvazione secondo quanto previsto dalla Legge regionale 22 dicembre 1989, n.45 – “Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale”.

3. Casi che, per natura e rilevanza, non costituiscono variante:

- Correzioni negli elaborati di palesi errori materiali.
- Correzioni a seguito di una verifica sul campo della reale situazione fisica con rilevazioni cartografiche e catastali aggiornate, fotografiche e strumentali.
- Correzioni in merito a conflitti inequivocabili tra i dati cartografici e normativa.
- Modificazioni dovute all’entrata in vigore di norme sovraordinate successive all’adozione del P.P.C.S..

4. Le correzioni contemplate al comma 3 sono sottoposte a procedura di approvazione con deliberazione di Consiglio Comunale.

5. Aggiornamenti non sostanziali conseguenti alle attività di monitoraggio previste dal comma 1 non costituiscono variante e sono approvati con determina dirigenziale del servizio comunale competente in materia.

Articolo 7. Definizioni

Ai fini dell’applicazione del P.P.C.S si adottano le seguenti definizioni:

Entità non volumetriche: parti di un immobile prive di volumi quali aree cortilizie, giardini, pertinenze, aree di sosta.

Elementi volumetrici di base: volumi dotati di altezza e tipologia omogenea.

Organismo edilizio: immobile dotato di autonomia funzionale e strutturale rispetto agli immobili contigui costituito da un aggregato di elementi volumetrici di base ed entità non volumetriche.

Spazi esterni: entità non volumetriche pertinenziale ad un organismo edilizio.

Sistema interno: elemento costitutivo dell'edificio formato da elementi atti alla comunicazione orizzontale e verticale interna all'organismo edilizio.

Involucro esterno: è costituito dalla facciata di un edificio prospettante sullo spazio pubblico, dalla copertura dello stesso e dalla facciata prospettante gli spazi esterni.

Elementi costitutivi: componenti dell'organismo edilizio individuabili distintamente sotto l'aspetto funzionale e morfologico.

Elementi accessori: manufatti esterni quali: antenne, impianti tecnologici, serbatoi, pergole e strutture leggere, tende da sole, insegne, etc..

Unità Minima d'Intervento (UMI): corrisponde ad un organismo edilizio il cui dimensionamento tiene conto delle esigenze di unitarietà della progettazione e della realizzazione degli interventi sotto il profilo strutturale, tecnico, architettonico e urbanistico.

Isolato: superficie delimitata da strade, piazze e spazi pubblici, così come delimitati dalla Tav. 4 (Schema delle unità volumetriche).

Indice medio fondiario: indicatore di fabbricabilità risultante dal quoziente tra la somma dei volumi afferenti alle singole U.M.I., appartenenti al medesimo isolato, e la superficie dell'isolato stesso.

Unità Morfologica Minima: la più piccola parte riconoscibile nel processo di strutturazione urbana; può coincidere con un edificio, con un isolato, con una porzione della città.

Scheda descrittiva: Scheda descrittiva di una Unità Minima di Intervento che riporta: individuazione della UMI su base cartografica e fotografica, ubicazione, dati urbanistici, datazione, descrizione e stato di conservazione, interventi consentiti.

Caratteri formali dell'edificio: caratteri architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio quali: rapporto tra pieni e vuoti, proporzione tra le diverse parti, elementi decorativi, partitura delle aperture, materiali e finiture.

Caratteri strutturali dell'edificio: elementi che definiscono la struttura portante dell'organismo edilizio.

Caratteri tipologici: caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle tipologie edilizie indicate nelle presenti norme.

Classe di intervento: qualificazione assegnata ad ogni Unità Minima di Intervento secondo quanto specificato nel Titolo II delle presenti N.T.A..

Interventi di conservazione: interventi riconducibili al mantenimento dell'integrità degli elementi costituenti l'organismo edilizio.

Interventi di riqualificazione: interventi riconducibili alla riqualificazione degli organismi edilizi tramite modifiche limitate degli elementi costituenti l'organismo edilizio, consentendo comunque eventuali mutamenti di forma e dimensione.

Interventi di trasformazione: interventi riconducibili alla necessità di dare un nuovo aspetto all'organismo edilizio anche con una eventuale sostituzione ex-novo o la trasformazione in spazio urbano pubblico.

Alterazioni irreversibili: modificazioni di entità rilevante nell'involucro esterno dell'organismo edilizio che determinano la compromissione irreversibile del valore architettonico, tipologico, storico e identitario.

Alterazioni reversibili: modificazioni di entità irrilevante nell'involucro esterno dell'organismo edilizio tali da non determinare compromissioni irreversibili del valore architettonico, tipologico, storico e identitario.

Compatibilità morfologica: valutazione qualitativa delle alterazioni morfologiche dell'involucro esterno rispetto alle forme presenti nel centro storico.

Compatibilità tipologica: valutazione qualitativa delle alterazioni dell'organismo architettonico rispetto allo standard tipologico di riferimento nel centro storico.

Compatibilità dimensionale: valutazione della dimensione in altezza e superficie dell'organismo edilizio rispetto agli organismi edilizi circostanti e agli spazi pubblici.

Edificio congruo: costruzione che per dimensioni o caratteristiche tipologiche e funzionali costituisce elemento di riferimento e caratterizzante del paesaggio urbano nella valutazione di congruità degli organismi edilizi contermini.

Edificio incongruo: costruzione che per dimensioni o caratteristiche tipologiche e funzionali costituisce elemento di disturbo dell'aspetto armonico ed equilibrato del paesaggio urbano su cui insiste, tale da renderlo incompatibile coi principi e finalità del piano di cui all'Art. delle presenti N.T.A..

Articolo 8. Classificazione urbanistica

Il centro matrice del comune di Carloforte ricomprende nei suoi confini le zone territoriali omogenee, definite dal Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U:

Zona A - Centro-storico-artistico o di particolare pregio ambientale:

le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Zona B - Completamento residenziale:

le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10 per cento di quella complessivamente realizzabile, nei Comuni di III e IV classe, ed al 20 per cento negli altri comuni. La verifica della sussistenza del suddetto rapporto deve essere attuata, di norma, per superfici non superiori a 5.000 m²; tale superficie può essere elevata fino a 10.000 m² in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standard urbanistici.

Area S - Spazi Pubblici:

le parti del territorio riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, da garantire per ogni abitante insediato o da insediare. Tali spazi sono distinti in:

- I. S1 - Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- II. S2 - Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T, protezione civile, ecc.) ed altre;
- III. S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- IV. S4 - Aree per parcheggi pubblici in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della L. 765/54, tali aree, i casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

Articolo 9. Categorie di intervento

1. Manutenzione ordinaria: interventi che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Sono da includere in questa categoria i seguenti interventi (l'elenco non è esaustivo) suddivisi in:

- Opere interne:

- I. riparazione di impianti tecnologici: elettrici, climatizzazione, condotti di areazione, canne fumarie;
- II. riparazione e sostituzione di servizi idraulici e igienici per acque bianche e nere;
- III. riparazione e sostituzione di pavimenti;
- IV. riparazione e sostituzione di infissi e serramenti;
- V. riparazione e sostituzione di soglie e scale;

- VI. riparazione e rinnovo di intonaci, tinteggiature e dei rivestimenti isolanti e impermeabilizzanti;
 - VII. opere che non comportino variazioni volumetriche e di distribuzione degli ambienti.
- Opere esterne:
- I. pulitura e tinteggiatura dei rivestimenti esterni;
 - II. pulitura, riparazione e rifacimenti parziali, nel rispetto dei materiali originari, di finiture e decorazioni architettoniche che non comportino alterazione dell'aspetto originario;
 - III. pulitura e riparazione di elementi in metallo quali ringhiere, inferriate, parapetti e simili, sempre nel rispetto di materiali, forme e aspetto originari;
 - IV. pulitura, riparazione e parziali sostituzioni degli elementi che costituiscono la piccola orditura del tetto;
 - V. pulitura, riparazione e sostituzione parziale di manti di copertura;
 - VI. riparazione e rinnovo delle impermeabilizzazioni di terrazze, balconi e cornicioni;
 - VII. riparazione e sostituzione di copertine, grondaie e pluviali, camini nel rispetto di materiali, forme e aspetto originari;
 - VIII. pulitura, tinteggiatura, riparazione di infissi e serramenti esterni, persiane, senza alterazione delle aperture e nel rispetto di materiali, forme e aspetto originari;
 - IX. riparazione e sostituzione di impianti tecnici; qualora gli interventi comportino l'installazione di dispositivi in aree esterne all'organismo edilizio, la realizzazione è vincolata al non visibilità dagli spazi pubblici.

2. Manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Sono da includere in questa categoria i seguenti interventi (l'elenco non è esaustivo) suddivisi in:

- Opere interne:

- I. ristrutturazione dei servizi sanitari e impianti tecnologici con eventuale ampliamento e rimodulazione della distribuzione dei volumi senza apporto di modifiche alla sagoma esterna;
- II. modifica e rifacimento di aperture per infissi;
- III. rinnovamento e sostituzione di mura di tramezzo senza distinzione per i materiali utilizzati;
- IV. modifica dei collegamenti verticali interni che comportino spostamento, demolizione e ricostruzione;
- V. realizzazione nel sottosuolo di vespai aerati o ventilati;
- VI. restituzione statica di elementi strutturali per la conservazione e il ripristino della stabilità dell'edificio nel rispetto di materiali, forme e aspetto originari salvo eccezioni per impossibilità tecnica di realizzazione e reperibilità dei materiali.

- Opere esterne:

- I. rifacimento del manto di copertura;
- II. installazione di copertine, grondaie e pluviali;
- III. inserimento di lucernari;
- IV. rifacimento di balconi e terrazze;
- V. rifacimenti di coperture piane;
- VI. rifacimento di elementi in metallo quali ringhiere, inferriate, parapetti e simili, sempre nel rispetto di materiali, forme e aspetto originari;
- VII. sostituzione di infissi e serramenti esterni, persiane, senza alterazione delle aperture e nel rispetto di materiali, forme e aspetto originari;
- VIII. rifacimento di pavimentazioni;
- IX. rifacimenti, nel rispetto dei materiali originari, di finiture e decorazioni architettoniche che non comportino alterazione dell'aspetto originario;
- X. opere finalizzate al superamento di barriere architettoniche;
- XI. realizzazione di nuovi impianti tecnologici.

3. Restauro e risanamento conservativo: interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Appartengono a questa categoria interventi che, tramite una opportuna analisi storico-artistica, morfologica e tipologica, hanno lo scopo di:

- conservare e preservare edifici di valore storico, architettonico e identitario eliminando superfetazioni incongrue storicamente rispetto all'impianto originario dell'edificio e tali da guastare l'aspetto estetico dell'edificio e del paesaggio urbano circostante;
- evidenziare la valenza storico-artistica dell'edificio ripristinando elementi e porzioni allo stato originario;
- riportare alla luce strati dell'edificio emblematici e rilevanti per ricostruire la storia dell'insediamento e degni di tutela ai fini di memoria storica della comunità;
- adeguare alle esigenze d'uso e migliorare la fruizione dell'edificio con l'installazione di impianti tecnologici secondo quanto dettato dalla normativa vigente in materia;
- adeguare le altezze dei solai mantenendo intatte le volumetrie esistenti;
- risanare e consolidare l'edificio intervenendo su fondazioni, mura, scale, solai e coperture murarie, eventualmente con la sostituzione di elementi irrecuperabili;
- eseguire opere non riconducibili alla manutenzione straordinaria per organizzare e riordinare l'edificio intervenendo sugli elementi di collegamento degli spazi orizzontali e verticali;
- realizzare opere non riconducibili alla manutenzione straordinaria per la sistemazione dell'involucro esterno dell'edificio e il riordino delle aperture di facciata ricomprendendo: infissi esterni, serramenti, persiane e similari;
- realizzare interventi con parziali modifiche sia nell'involucro esterno che nella disposizione interna secondo le seguenti prescrizioni:

- I. non sono consentite incrementi volumetrici e spaziali o modifica della sagoma dell'edificio, se non nel caso di adeguamento per l'installazione di servizi tecnologici;
- II. migliorare lo stato di fatto esistente dell'edificio e in generale l'usabilità e fruibilità, anche proponendo nuovi schemi di distribuzione interna che rispettino, in ogni caso, il valore identitario e architettonico del bene oggetto di intervento e che non avvengano proponendo la demolizione di manufatti architettonici di pregio sotto l'aspetto storico-artistico;
- III. preservare il carattere storico-artistico e identitario;
- IV. la disposizioni contenute nel Titolo IV si applicano anche agli interventi di cui al presente comma.

4. Ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in

parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Si considerano opere di ristrutturazione edilizia (elenco non esaustivo):

- interventi di trasformazione che comportino cambio di destinazione d'uso;
- riprogettazione e adeguamento di infrastrutture tecnologiche e servizi igienici che comportino ampliamento di superfici e volumi interni;
- interventi per la riorganizzazione in numero e dimensioni della distribuzione degli edifici costituenti le UMI;
- interventi di ripristino, consolidamento e innovazione delle strutture verticali;
- interventi di ripristino, consolidamento e innovazione delle strutture orizzontali;
- modifica e organizzazione ex-novo dei collegamenti verticali e orizzontali;
- trasformazioni per la creazione di nuove superfici utili a scopo abitativo quali, riposizionamento di solai con variazione di quota e creazione di soppalchi, accorpamenti e frazionamenti degli edifici;
- interventi di consolidamento, demolizione e ricostruzione riguardanti le parti costituenti l'involucro esterno;
- creazione di nuovi elementi esterni come: balconi, nelle diverse tipologie, terrazze, finestre e porte finestra;
- creazione di volumi di servizio semiinterrati o interrati;

Tutti gli interventi ricadenti in questa categoria devono conformarsi alle seguenti disposizioni:

- I. le opere devono essere conformi alla destinazione d'uso dell'edificio così come indicato nelle schede del P.P.C.S.;
- II. ogni opera deve essere eseguita esclusivamente nell'area di pertinenza della superficie edilizia interessata senza arrecare danno o compromissione agli edifici limitrofi;

- III. l'altezza massima degli edifici non può superare quella degli edifici con rilevanza storico-artistica, culturale e identitaria;
- IV. gli interventi devono prevedere spazi tra gli edifici che non siano inferiore a quelli già esistenti;
- V. adeguarsi al dettato del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 così come modificato dalla L. 28 dicembre 2015, n. 221 e dal D.Lgs. 22 gennaio 2016, n. 10.

Articolo 10. Qualificazione degli interventi

1. Ai fini della realizzazione del P.P.C.S. gli interventi ammissibili nel centro storico, nel rispetto del paesaggio urbano circostante, aventi rilevanza edilizia e importanza paesaggistica sono i seguenti:
 - a) interventi edilizi conservativi ricadenti nelle categorie elencate all'art. 9;
 - b) interventi edilizi a carattere evolutivo che implicano:
 - I. ristrutturazione edilizia;
 - II. demolizione;
 - III. demolizione e nuova costruzione;
 - IV. cambio di destinazione d'uso che comporta la realizzazione di opere esterne.
2. Gli interventi previsti nella lettera a del comma 1 sono eseguiti ottenendo il relativo titolo abilitativo edilizio tramite segnalazione certificata di inizio attività e comunque in conformità dell'art. 3 delle presenti N.T.A.. Devono essere inoltre conformi alla classificazione assegnata nel P.P.C.S.
3. Gli interventi previsti nella lettera b del comma 1 sono eseguiti conseguendo il permesso per costruire e comunque in conformità dell'art. 3 delle presenti N.T.A.
4. Gli interventi che prevedano alterazione sostanziale dell'aspetto dell'edificio e una alterazione del paesaggio urbano sono ammissibili previa autorizzazione paesaggistica e comunque sempre in conformità dell'art. 3 delle presenti N.T.A.
5. Non sono consentite attività artificiose finalizzate all'elusione del regime del titolo abilitativo edilizio.
6. È prevista la verifica separata di conformità degli interventi sull'involucro esterno e sulle opere interne di un edificio riguardanti la ristrutturazione edilizia e le opere contemplate al punto 2.
7. All'atto della valutazione e assegnazione di una categoria di intervento dovranno essere presi in considerazione:

- l'integrazione messa in relazione coerente di opere ricadenti a diverse categorie;
- grado di rilevanza maggiore assegnato alla categoria gerarchicamente superiore;

Articolo 11. Destinazione d'uso

1. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del centro storico sono le seguenti categorie funzionali:

- residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
- turistico-ricettiva;
- artigianale;
- direzionale, commerciale e socio-sanitaria;

2. Le destinazioni d'uso di cui al comma 1 devono essere compatibili valutando l'impatto sul centro storico a livello di mobilità generale, spazi per la sosta, qualità dell'aria, inquinamento acustico.

3. Eventuali destinazioni d'uso non strettamente riconducibili a quelle contemplate al comma 1 sono classificate per analogia di funzione e secondo l'impatto indicato al comma 4.

4. Qualora un immobile sia utilizzato in modalità differente rispetto all'originaria ciò comporta un mutamento di destinazione d'uso e conseguente assegnazione alla coerente categoria funzionale di cui al comma 1.

5. Il passaggio di destinazione d'uso da una categoria funzionale ad altra può effettuarsi:

- tramite un mutamento funzionale che non comporta esecuzione di opere;
- tramite l'esecuzione di opere di categoria riconducibili ai commi 2,3 e 4 dell'art.9.

6. Non costituisce cambio di destinazione d'uso l'introduzione di nuovi usi e funzioni che:

- siano coerenti con le finalità di cui all'art.3;
- non superino il 30% della superficie dell'immobile e inferiore ai 30 mq.;
- non sottraggano aree destinate a parcheggio;
- non creino frazionamento catastale.

7. Per agevolare il conseguimento degli obiettivi del P.P.C.S. in linea con quanto previsto all'art. 3 si concede, nel rispetto delle presenti N.T.A.:

- il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva, artigianale, direzionale, commerciale e socio sanitaria nel rispetto della normativa vigente;
- il mutamento di destinazione d'uso da turistico-ricettiva, a residenziale artigianale, direzionale, commerciale e socio sanitaria nel rispetto della normativa vigente;
- il mutamento di destinazione d'uso da artigianale, a residenziale, turistico-ricettiva, direzionale, commerciale e socio sanitaria nel rispetto della normativa vigente;

- il mutamento di destinazione d'uso da direzionale, commerciale e socio sanitaria a residenziale, turistico-ricettiva e artigianale nel rispetto della normativa vigente;

8. Il mutamento di destinazione d'uso riguardante edifici pubblici è sottoposto ad atto di verifica che da tale mutamento non derivi un fattore negativo che:

- pregiudichi l'assetto urbanistico e la tutela del centro storico;
- si ripercuota negativamente sugli spazi pubblici esistenti;
- comprometta il perseguimento degli obiettivi del P.P.C.S. ;
- arrechi danno al paesaggio storico-artistico o ai beni con valore identitario;

L'individuazione della destinazione d'uso rilevante ai fini di legge è stabilita dal relativo titolo edilizio, da idoneo atto amministrativo o documenti giuridicamente rilevanti.

9. L'uso incongruo protratto nel tempo di un immobile rispetto alla sua destinazione d'uso, non comporta una modifica alla qualificazione giuridicamente rilevante.

10. Il mutamento d'uso connesso o meno a trasformazioni fisiche, che comporti aumento del carico urbanistico, è comunque subordinato al contestuale ed integrale reperimento degli standard urbanistici previsti dalle disposizioni vigenti. In caso di motivata impossibilità della cessione di spazi per standard pubblici e della realizzazione di parcheggi privati nell'area di proprietà del richiedente, potrà essere ammessa la compensazione in denaro, sulla base di tabelle definite dall'Amministrazione Comunale con propria delibera. Sarà inoltre ammessa la possibilità di localizzare gli standard dovuti anche su altre aree ricadenti nel Centro Storico di cui il richiedente dimostri la disponibilità purché localizzate entro un raggio di 300 m; tali aree potranno essere vincolate all'uso pubblico per tutto il tempo in cui resterà in essere l'attività che richiede tali standard.

11. Il cambio di destinazione d'uso è sempre possibile per tutte le U.M.I. appartenenti alle classi di intervento Conservazione, Riqualificazione e Trasformazione.

Articolo 12. Contenuto minimo dei progetti edilizi

Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo il progetto di intervento deve possedere le seguenti prerogative:

- illustrare nel dettaglio, anche con l'ausilio di documentazione fotografica, su apposita relazione le caratteristiche dell'intervento che rilevi lo stato attuale e descriva le peculiarità progettuali dell'intervento;
- presentare adeguata documentazione finalizzata alla verifica di conformità del progetto alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti e al Regolamento Edilizio Comunale;
- presentare una relazione paesaggistica finalizzata alla individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli

interventi proposti, ai sensi dell'art. 146, comma 3, decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

presenza dei seguenti elaborati:

- I. Stralcio del PUC vigente;
- II. Scheda dell'UMI oggetto di intervento estratta dal P.P.C.S.;
- III. Estratto della planimetria catastale comprensivo di lotti confinanti, ricomprendendo anche quelli antistanti al fronte strada;
- IV. Rilievo sommario in planimetria ed alzato dello stato di fatto, comprensivo dei lotti contigui, corredato di adeguata documentazione fotografica, prodotto in scala 1:200;
- V. Rilievo architettonico in scala 1:100 della UMI comprensivo di: piante, prospetti, sezioni con in evidenza i corpi di fabbrica, e loro elementi costitutivi, edificati secondo tecniche e materiali storici e tradizionali, integrato da documentazione fotografica;

Articolo 13. Procedure per la presentazione dei progetti di intervento

Di seguito la sequenza delle procedure da attuare ai fini della presentazione di un progetto di intervento edilizio:

- a) controllo preliminare dell'UMI di appartenenza dell'edificio interessato all'intervento con contestuale verifica, sulla relativa scheda di progetto del P.P.C.S., degli interventi ammissibili assegnati;
- b) nel caso l'UMI sia costituita da più proprietà, il soggetto proponente l'intervento deve eseguire formale invito di intervento contestuale su tutte le proprietà e raggiungere un accordo unitario sugli interventi da eseguire;
- c) Al raggiungimento dell'accordo il proponente potrà avviare la predisposizione degli elaborati necessari per il conseguimento del titolo abilitativo previsto all'art. 12;
- d) Qualora venga meno l'accordo di cui al punto b), gli interventi consentiti, a prescindere da quelli previsti dalla scheda di progetto, dovranno essere comunque armonizzati tra le diverse proprietà in modo da non inserire una tipologia di finitura della facciata differente da quella esistente o comunque diversa da quella del resto della U.M.I.. Inoltre non potranno essere inserite nuove tipologie di finiture dei paramenti esterni (tipo di infissi, modanature, mensole dei balconi, ringhiere e parapetti, zoccolature e cornici) in difformità rispetto a quelle del resto della U.M.I..

Articolo 14. Principi per la valutazione di congruità degli interventi

1. Ai fini della valutazione della congruità delle opere edilizie rispetto al contesto su cui andranno ad insistere sono essenziali i seguenti elementi d'analisi:

- proprietà generali che qualificano l'area interessata;
- proprietà del contesto urbano di inserimento;
- aspetto e composizione del fronte di facciata, delle finiture e degli elementi decorativi;
- metodi costruttivi e materiali utilizzati negli edifici limitrofi, con particolare attenzione se gli stessi abbiano valore storico-architettonico e identitario;
- aspetti architettonici e tipologici rilevanti che caratterizzano gli edifici contermini all'area di intervento, specie se gli stessi abbiano valore storico-architettonico e identitario;
- tipologie e materiali utilizzati negli edifici contermini per la realizzazione delle coperture;

2. Elementi non congrui rispetto a quanto elencato al comma 1 sono ammissibili nella eventualità che:

- l'intervento stesso abbia un carattere generalmente migliorativo e innovativo e qualificatore del contesto urbano;
- il contesto urbano è caratterizzato da elementi incongrui presenti nella gran parte dei edifici contermini tale da costituire carattere degradante del paesaggio;
- il contesto urbano di inserimento è caratterizzato da un elevato livello di degrado e abbandono sia negli edifici che negli spazi pubblici;
- la quantità degli elementi d'analisi necessari alla valutazione di congruità di un intervento sarà commisurato alla sua rilevanza e ampiezza.

3. Qualora l'intervento ricada nei casi contemplati al comma 2, sarà necessario fornire una motivazione dettagliata e circostanziata che giustifichi, in linea con quanto dettato dall'art.3 delle presenti norme, l'adozione degli interventi proposti.

Titolo II

Norme per la conservazione, riqualificazione e trasformazione del patrimonio urbano

Articolo 15. Criteri di analisi e schedatura del patrimonio urbano

Nell'ambito del centro storico il patrimonio edilizio è ripartito secondo "classi di valore" assegnata a seguito di analisi dell'organismo edilizio sotto diversi aspetti:

periodo di costruzione: se rilevabile, in mancanza del quale si applica la distinzione degli edifici costruiti precedentemente o successivamente agli anni della rinascita economica;

stato di conservazione: da considerare con la dovuta attenzione per gli edifici di rilevanza storico-artistica e identitaria;

interesse architettonico;

presenza di alterazioni reversibili e irreversibili;

compatibilità dimensionale: dimensione da applicare con cura riguardo edifici non storici e comunque di recente costruzione;

compatibilità morfologica: utile per individuare lo standard tipologico degli edifici carlofortini di derivazione strettamente tabarchina e genovese;

Articolo 16. Elementi costitutivi di un edificio

Per la corretta applicazione delle presenti norme si elencano le parti fondamentali di un edificio:

- Involucro esterno: così composto:
 - I. fronti principali, ovvero le facciate prospettanti spazi pubblici;
 - II. fronti secondari, ovvero le facciate non prospettanti spazi pubblici;
 - III. Le facciate sono suddivise nel basamento, parte che interessa il piano terra, il resto della facciata rimanente e il tetto.
- Organismo interno: così composto:
 - I. sistema distributivo verticale costituito dall'atrio e dal corpo scala;
 - II. sistema distributivo orizzontale costituito da un numero variabile di unità immobiliare;
- Spazi esterni: ovvero giardini, cortili, corti e chiostrine.

Articolo 17. Tipologie degli edifici e dei particolari costruttivi

Lo studio delle tipologie edilizie e dei particolari costruttivi è effettuato tramite appositi abachi di seguito elencati:

- Catalogo delle tipologie edilizie.
- Catalogo della classificazione tipologica dei fronti delle facciate.
- Catalogo dei particolari costruttivi.

Articolo 18. Classi di intervento sul patrimonio edilizio

1. Ogni organismo edilizio è sottoposto ad analisi secondo i criteri disposti all'art.15, da cui deriva l'assegnazione ad una classe di intervento rilevabile nella corrispondente scheda del P.P.C.S.

2. Ogni organismo edilizio prima dell'assegnazione ad una classe di intervento è sottoposto ad una valutazione relativa a:

- **Datazione**: linea di separazione temporale che permette di indicare un lasso temporale di costruzione, distinta in anteriore e posteriore alla rinascita economica;

- **Stato**: indica lo stato di conservazione suddiviso tra **conservato** e **degradato**.

3. A seguito della classificazione eseguita tramite le procedure indicate ai commi 1 e 2 sono individuati gli interventi consentiti sugli organismi edilizi:

- interventi a carattere **manutentivo** distinti in:

- I. Manutenzione ordinaria;

- II. Manutenzione straordinaria;

- III. Restauro conservativo.

- interventi a carattere **evolutivo** distinti in:

- I. Ristrutturazione edilizia ristretta;

- II. Ristrutturazione con demolizione e nuova costruzione.

4. La classe di intervento di un organismo edilizio può subire successive modifiche a seguito di presentazione, da parte di soggetti interessati, di documentazione comprovante l'errata assegnazione. Il cambio di classe è approvata da apposita delibera del Consiglio Comunale senza costituire variante al P.P.C.S.

5. Classe di intervento **Conservazione**: ricomprende manufatti edilizi caratterizzanti l'intero centro storico per il valore storico-culturale, artistico e l'importanza che rivestono in qualità di memoria storica delle vicende della comunità carlofortina e dell'evoluzione dell'abitato. Sono altresì compresi in questa classe di intervento edifici di non particolare valore storico ma realizzati con coerenza tipologica e morfologica delle diverse componenti dell'edificio stesso. In virtù di queste caratteristiche gli edifici appartenenti a questa classe sono oggetto di particolare attenzione volta alla conservazione integrale della tipologia, morfologia e tecnologia costruttiva.

La classe è distinta in:

- a) organismi edilizi di importanza storico-culturale la cui data di costruzione sia riconducibile ad anni precedenti il periodo della rinascita economica. Gli interventi ammissibili sono assegnati in base allo stato di conservazione.

- **Conservato**

I. manutenzione ordinaria;

II. restauro conservativo.

• **Degradato**

I. manutenzione ordinaria;

I. manutenzione straordinaria;

II. restauro conservativo.

b) organismi edilizi di importanza storico-culturale o realizzati con coerenza tipologica e morfologica la cui data di costruzione sia riconducibile ad anni contemporanei o successivi al periodo della rinascita economica. Gli interventi ammissibili assegnati in base allo stato di conservazione sono:

• **Conservato**

I. manutenzione ordinaria;

II. restauro conservativo.

• **Degradato**

I. manutenzione ordinaria;

II. manutenzione straordinaria;

III. restauro conservativo.

Gli interventi sono finalizzati alla rimozione degli elementi e superfetazioni incoerenti rispetto ai caratteri tipologici e morfologico del tessuto edilizio tradizionale del centro storico e per ripristinare la fruizione qualitativa e funzionale del patrimonio edilizio e del paesaggio urbano, connessi logicamente con gli obiettivi del piano.

6. Classe di intervento **Riqualificazione**: riguarda gli organismi edilizi riconducibili alla tipologia tradizionale di costruzione e pertanto con valore storico-culturale che presentino alterazioni significative caratterizzate da reversibilità e suscettibili di ripristino dell'impianto architettonico tramite interventi di riqualificazione finalizzati al recupero e riuso della struttura. Ricadono inoltre in questa classe di intervento gli edifici privi di valore storico-culturale realizzati secondo modesti o assenti criteri di compatibilità morfologica tipologica rispetto agli edifici di valore storico e tradizionale.

La classe è distinta in:

a) organismi edilizi di modesta importanza storico-culturale la cui data di costruzione sia riconducibile ad anni precedenti il periodo della rinascita economica. Gli interventi ammissibili sono assegnati in base allo stato di conservazione.

• **Conservato**

I. Manutenzione ordinaria

II. Restauro conservativo

III. Ristrutturazione edilizia ristretta

- **Degradato**

- I. Manutenzione ordinaria
- II. Manutenzione straordinaria
- III. Restauro conservativo

b) organismi edilizi privi di valore storico-culturale la cui data di costruzione sia riconducibile ad anni contemporanei o successivi al periodo della rinascita economica. Gli interventi ammissibili sono:

- **Conservato**

- I. Manutenzione ordinaria
- II. Restauro conservativo
- III. Ristrutturazione edilizia ristretta

- **Degradato**

- I. Manutenzione ordinaria
- II. Manutenzione straordinaria
- III. Restauro conservativo
- IV. Ristrutturazione edilizia ristretta

Gli interventi edilizi ammissibili per le UMI ricadenti in questa classe sono indirizzati alla riqualificazione funzionale e tipologica tesa all'armonizzazione del paesaggio urbano e il corretto inserimento nel contesto storico di riferimento. Essi inoltre sono finalizzati al miglioramento e riqualificazione ed eventuale ridimensionamento degli organismi edilizi con volumi incoerenti rispetto allo "standard edilizio" del centro storico;

7. Classe di intervento **Trasformazione**: riguarda gli organismi edilizi riconducibili alla tipologia tradizionale di costruzione e pertanto con valore storico-culturale che presentino alterazioni significative caratterizzate da reversibilità e suscettibili di ripristino dell'impianto architettonico tramite interventi di riqualificazione finalizzati al recupero e riuso della struttura. Ricadono inoltre in questa classe di intervento gli edifici privi di valore storico-culturale.

La classe è distinta in:

a) organismi edilizi la cui data di costruzione sia riconducibile ad anni precedenti il periodo della rinascita economica. Per questi edifici gli interventi ammissibili sono assegnati in base all'unico stato di conservazione contemplabile:

- **Degradato:**

- I. ristrutturazione edilizia ristretta.

b) organismi edilizi la cui data di costruzione sia riconducibile ad anni contemporanei o successivi al periodo della rinascita economica per i quali sono ammissibili interventi assegnati anche in questo caso in base all'unico stato di conservazione contemplabile.

- **Degradato:**

- I. ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.

Gli interventi edilizi ammissibili per le UMI ricadenti in questa classe sono finalizzati a: rimuovere o trasformare, anche parzialmente, elementi e volumi che rispetto ai principi e alle finalità del Piano risultino incompatibili; valorizzare con adeguati interventi i vuoti urbani e recuperare aree occupate da ruderi per ricostruire l'unità visiva e funzionale del paesaggio urbano.

Articolo 19. Definizione degli Interventi

Ai fini della corretta interpretazione e applicazione delle presenti N.T.A. si intende per:

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

Manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Restauro conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Ristrutturazione edilizia ristretta, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Articolo 20. Norme per gli interventi sugli edifici della classe “Conservazione”

1. Gli interventi consentiti per gli edifici con datazione riconducibile ad anni precedenti alla rinascita economica devono assoggettarsi alle seguenti prescrizioni, distinte per le diverse componenti dell'edificio:

- Involucro esterno:

- I. non deve subire alterazioni la conformazione planivolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali con gli aggetti e gli sporti;
- II. è consentito eseguire interventi di sostituzione degli elementi non recuperabili con materiali e forme compatibili rispetto all'elemento originario e alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e comunque in linea con quanto indicato nel Catalogo dei particolari costruttivi (Tav. 7) e all'Art. 29 delle presenti NTA;
- III. è ammesso il ripristino di porzioni di murature secondo le caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie e comunque in conformità a quanto riportato nel catalogo relativo alla classificazione tipologica dei fronti delle facciate (Tav. 6);
- IV. nel rispetto dell'impianto storico dell'edificio è concesso la riparazione e la posa in opera di nuovi impianti tecnologici. All'atto dell'intervento gli impianti dovranno essere collocati, ove possibile, in modo che non siano visibili dagli spazi pubblici.

- Facciata principale:

- I. non è ammessa la creazione di nuove bucatore e la chiusura di quelle esistenti, ad eccezione del ripristino di quelle occultate nel tempo da interventi incongrui rispetto alla morfologia originaria. In caso di ripristino è necessaria la coerenza di materiali, forme e dimensioni secondo la tipologia

dell'edificio e comunque in linea con quanto indicato nel Catalogo dei particolari costruttivi (Tav. 7) e all'Art. 29 delle presenti NTA;

- II. sono consentiti gli interventi di rinnovo sulla facciata dei locali commerciali e artigianali esistenti per la riqualificazione e armonizzazione dell'intera facciata dell'edificio;
- III. è consentito l'inserimento di elementi accessori sul basamento della facciata riferiti alla presenza di attività commerciali e artigianali coerenti con le disposizioni relative a targhe e insegne delle presenti N.T.A..

- Fronte secondario:

- I. si autorizzano modifiche da apportare per l'installazione di impianti tecnologici senza arrecare danno alla coerenza architettonica del fronte stesso.

- Tetto:

- I. sono consentiti interventi di riparazione e sostituzione dell'orditura del tetto e del manto di copertura senza alterare pendenze, sagoma e quote con l'utilizzo di materiale e tecniche tradizionali e coerenti con la caratteristica storica dell'edificio;
- II. è ammesso il recupero di sottotetti a fini abitativi con la realizzazione di lucernari.

- Sistema distributivo interno orizzontale e verticale:

- I. sono consentiti interventi di restauro di volte, soffitti e pavimenti;
- II. è ammessa la sostituzione di elementi strutturali degradati e irrecuperabili rispettando le caratteristiche, i materiali e le tecniche costruttive dell'edificio originario;
- III. è possibile la creazione di controsoffitti e tramezzi;
- IV. è consentito intervenire sulle aperture interne;
- V. è consentito apportare modifiche trascurabili per le aperture collocate nelle mura portanti, è possibile la realizzazione di controsoffitti e tramezzi, intervenire sulle aperture interne con nuove aperture o chiusura di esistenti per realizzare modifiche nella distribuzione degli ambienti o creare nuovi spazi per i servizi igienici;
- VI. Non sono consentiti interventi che alterino vani scale, androni e atri.

- Aree cortilizie e giardini:

- I. sono consentiti interventi di ripristino delle pavimentazioni, subordinati all'utilizzo di materiali e tecniche originarie;

- II. sono consentiti interventi finalizzati al ripristino della caratterizzazione storica e tradizionale dell'edificio di riferimento dell'area con la rimozione di tettoie e volumi incongrui;
- III. è ammissibile la realizzazione di elementi accessori di modeste dimensioni se realizzati nel rispetto del carattere tipologico, morfologico e architettonico dell'edificio di pertinenza e dell'area stessa;
- IV. non è consentita la rimozione di essenze arboree ad eccezione dei casi di evidenti danni arrecati alle strutture portanti dell'edificio, dei fabbricati circostanti e alle aree pubbliche.

2. Gli interventi consentiti per gli **edifici con datazione riconducibile ad anni contemporanei e successivi alla rinascita economica** sono sottoposti alle seguenti disposizioni:

- Involucro esterno:

- I. non deve subire alterazioni la conformazione planivolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali con gli aggetti e gli sporti;
- II. è consentito eseguire interventi di sostituzione degli elementi non recuperabili con materiali e forme compatibili rispetto all'elemento originario e alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e comunque in linea con quanto indicato nel Catalogo dei particolari costruttivi (Tav. 7) e all'Art. 29 delle presenti NTA;
- III. è concessa la sostituzione o riparazione degli impianti tecnologici. All'atto dell'intervento gli impianti dovranno essere collocati, ove possibile, in modo che non siano visibili dagli spazi pubblici e le canalizzazioni devono essere sempre posizionate sotto traccia.

- Fronte principale:

- I. non è ammesso la creazione di nuove bucatre e la chiusura di quelle esistenti ad eccezione del ripristino di quelle occultate nel tempo da interventi incongrui. In caso di ripristino è necessaria la coerenza di materiali, forme e dimensioni secondo la tipologia dell'edificio e comunque in linea con quanto indicato nel Catalogo dei particolari costruttivi (Tav. 7) e all'Art. 29 delle presenti NTA;
- II. sono consentiti gli interventi di rinnovo sulla facciata dei locali commerciali e artigianali esistenti per la riqualificazione e armonizzazione dell'intera facciata dell'edificio;

- III. in linea con le finalità del piano, è consentita la creazione di nuove aperture sul basamento della facciata (piano terra) funzionali all'avvio di attività commerciali e artigianali;
- IV. è consentito l'inserimento di elementi accessori sul basamento della facciata riferiti alla presenza di attività commerciali e artigianali coerenti con le disposizioni relative a targhe e insegne delle presenti N.T.A..

- Fronte secondario:

- I. Sono ammessi interventi, coerenti per tipologia e morfologia dell'edificio per l'installazione di nuovi impianti tecnologici;
- II. è ammessa la modifica alle bucatore esistenti che siano funzionali all'adeguamento alle normative sulla sicurezza e antincendio, purché coerenti con la distribuzione architettonica degli elementi di facciata.

- Tetto:

- I. sono consentiti interventi di riparazione e sostituzione dell'orditura del tetto e del manto di copertura senza alterare pendenze, sagoma e quote con l'utilizzo di materiale e tecniche coerenti con la tipologia dell'edificio;
- II. è ammesso il recupero di sottotetti a fini abitativi con la realizzazione di lucernari e terrazze a tasca;

- Sistema distributivo interno orizzontale e verticale:

- I. sono consentiti interventi di restauro e risanamento di volte, soffitti e pavimenti;
- II. è ammessa la sostituzione di elementi strutturali degradati e irrecuperabili;
- III. è possibile la realizzazione di controsoffitti e tramezzi e intervenire sulle aperture interne con nuove aperture o chiusura di esistenti per realizzare modifiche nella distribuzione degli ambienti o creare nuovi spazi per i servizi igienici.

- Aree cortilizie e giardini:

- I. sono consentiti interventi di ripristino delle pavimentazioni subordinati all'utilizzo di materiali e tecniche coerenti rispetto alle caratteristiche architettoniche dell'edificio di pertinenza;
- II. sono consentiti interventi per la rimozione di tettoie e volumi incongrui;
- III. è ammissibile la realizzazione di elementi accessori di dimensioni compatibili con la stessa area senza creare evidenti squilibri, realizzati nel rispetto del carattere tipologico, morfologico e architettonico dell'edificio di pertinenza e dell'area stessa;

- IV. non è consentita la rimozione di essenze arboree ad eccezione dei casi di evidenti danni arrecati alle strutture portanti dell'edificio, dei fabbricati circostanti e alle aree pubbliche;
- V. la rimozione di una essenza arborea deve essere contestuale all'impianto di una essenza sostitutiva con radici a fittone;

Articolo 21. Norme per gli interventi sugli edifici della classe "Riqualificazione"

1. Gli interventi consentiti per gli edifici con datazione riconducibile ad anni precedenti alla rinascita economica devono assoggettarsi alle seguenti prescrizioni, distinte per le diverse componenti dell'edificio:

- Involucro esterno:

- I. è prescritto il mantenimento della conformazione planivolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali con gli aggetti e gli sporti;
- II. è necessaria l'eliminazione di tutti gli elementi incongrui rispetto all'impianto dell'edificio originario;
- III. è consentito il ripristino di volumetrie adottando soluzioni in linea con le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio;
- IV. è concesso il reintegro con la medesima conformazione di elementi perduti adottando soluzioni compatibili per tecnologie e materiali a condizione che gli stessi aderiscano alla morfologia del fabbricato e comunque in linea con quanto indicato nel Catalogo dei particolari costruttivi (Tav. 7) e all'Art. 29 delle presenti NTA;
- V. Sono consentiti interventi sulla muratura esterna in condizioni degradate e irrecuperabili finalizzati al ripristino delle dimensioni e morfologia per l'armonizzazione e regolarizzazione della sagoma architettonica del fabbricato;
- VI. è concesso la sostituzione o riparazione degli impianti tecnologici. All'atto dell'intervento gli impianti dovranno essere collocati, ove possibile, in modo che non siano visibili dagli spazi pubblici, le canalizzazioni dovranno essere sempre poste sotto traccia.

- Fronte principale:

- I. non è ammessa la creazione di nuove bucatore e la chiusura di quelle esistenti. In ogni caso si stabilisce la rimozione delle aperture incoerenti rispetto alla tipologia dell'edificio e l'aspetto armonico della facciata;

- II. è consentito la creazione di nuove aperture sul basamento della facciata (piano terra) funzionali all'avvio di attività commerciali e artigianali;
- III. sono consentiti gli interventi di rinnovo sulla facciata dei locali commerciali e artigianali esistenti per la riqualificazione e armonizzazione dell'intera facciata dell'edificio coordinati con interventi che coinvolgano l'intero fronte della facciata;
- IV. qualsiasi intervento deve rispettare la coerenza morfologica e tipologica dell'intero edificio;
- V. Gli interventi sulla facciata, in caso di integrale rifacimento, devono prevedere: la rimozione di tutte le superfetazioni ed elementi incongrui; la conservazione degli elementi storici;
- VI. Gli interventi di rifacimento delle facciate dovranno assumere come riferimento compositivo il Catalogo relativo alla classificazione tipologica dei fronti delle facciate (Tav. 6), e come riferimento per le scelte delle finiture superficiali il Catalogo dei particolari costruttivi (Tav. 7).

- Fronte secondario:

- I. è ammessa la modifica del fronte secondario finalizzata al ripristino dell'insieme armonico del prospetto e la distribuzione architettonica degli elementi di facciata intervenendo su finestre e porte finestre con riallineamento regolare della distribuzione degli elementi;
- II. la creazione di nuove bucatore è limitata al basamento (piano terra) e comunque in coerenza con le caratteristiche architettoniche del fronte stesso;
- III. si prescrive per ogni intervento la rimozione di elementi incoerenti o che creino danno alla percezione equilibrata del fronte.

- Tetto:

- I. sono consentiti interventi di riparazione e sostituzione dell'orditura del tetto e del manto di copertura senza alterare pendenze, sagoma e quote con l'utilizzo di materiale e tecniche tradizionali e coerenti con la caratteristica storica dell'edificio;
- II. gli interventi che coinvolgono i lucernari devono prevedere un loro eventuale riposizionamento qualora la posizione originaria sia fattore di squilibrio architettonico delle falde;
- III. le dimensioni dei lucernari sono vincolate alle caratteristiche dei vani sottostanti: 10 % della superficie della falda;
- IV. non sono concessi interventi per la realizzazione di terrazze sui tetti già esistenti ma solo sbocchi occultati per il posizionamento di impianti

tecnologici a fronte dell'impossibilità di una alternativa collocazione su aree cortilizie o internamente allo stesso fabbricato.

- Sistema distributivo interno orizzontale e verticale:

- I. sono ammissibili interventi che preservino la distribuzione interna di atri, androni e scale finalizzati al ripristino dei collegamenti originari e caratteristici dell'edificio;
- II. sono consentiti gli interventi su intonaci, pavimenti e serramenti a scopo di rifacimento, consolidamento e riparazione;
- III. è possibile la realizzazione di controsoffitti e tramezzi, intervenire sulle aperture interne con nuove aperture o chiusura di esistenti per realizzare modifiche nella distribuzione degli ambienti o creare nuovi spazi per i servizi igienici.

- Aree cortilizie e giardini:

- I. sono consentiti interventi di ripristino delle pavimentazioni subordinati all'utilizzo di materiali e tecniche originarie o con caratteristiche evolutive;
- II. è consentita la rimozione di tettoie e volumi che alterino le caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'edificio di riferimento dell'area;
- III. non è consentito la rimozione di essenze arboree ad eccezione dei casi di evidenti danni arrecati alle strutture portanti dell'edificio, dei fabbricati circostanti e alle aree pubbliche;
- IV. la rimozione di una essenza arborea deve essere contestuale all'impianto di una essenza sostitutiva con radici a fittone.

2. Gli interventi consentiti per gli edifici con datazione riconducibile ad anni contemporanei e successivi alla rinascita economica sono sottoposti alle seguenti disposizioni:

- Involucro esterno:

- I. è prescritto il mantenimento della sagoma planivolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali con gli aggetti e gli sporti;
- II. è consentito eseguire interventi di sostituzione degli elementi non recuperabili con materiali e forme compatibili rispetto all'elemento originario, alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e al contesto urbano in cui è inserito;
- III. è concessa la sostituzione o riparazione degli impianti tecnologici. All'atto dell'intervento gli impianti dovranno essere collocati, ove possibile, in modo che non siano visibili dagli spazi pubblici.

- Fronte principale:

- I. Sono consentiti gli interventi di rinnovo sulla facciata dei locali commerciali e artigianali esistenti per la riqualificazione e armonizzazione dell'intera facciata dell'edificio coordinati con interventi che coinvolgano l'intero fronte.
- II. Gli interventi di rifacimento delle facciate dovranno assumere come riferimento compositivo il Catalogo relativo alla classificazione tipologica dei fronti delle facciate (Tav. 6), e come riferimento per le scelte delle finiture superficiali il Catalogo dei particolari costruttivi (Tav. 7).
- III. Sono consentiti interventi sulle bucatore per armonizzare la facciata e renderla coerente sia con la morfologia e composizione architettonica dell'edificio, sia per armonizzare la facciata con le caratteristiche degli edifici contermini di maggior pregio;
- IV. Qualsiasi intervento non riconducibile alla classificazione di manutenzione ordinaria dovrà prevedere prioritariamente la rimozione degli elementi incongrui e delle superfetazioni.

- Fronte secondario:

- I. Sono ammessi interventi, coerenti per tipologia e morfologia dell'edificio, per l'installazione di nuovi impianti tecnologici;
- II. è ammessa la modifica del fronte secondario finalizzata al ripristino dell'insieme armonico del prospetto e la distribuzione architettonica degli elementi di facciata intervenendo su finestre e porte finestre con riallineamento regolare della distribuzione degli elementi;
- III. la creazione di nuove bucatore è limitata al basamento e comunque in coerenza con le caratteristiche architettoniche del fronte stesso;
- IV. si prescrive per ogni intervento la rimozione di elementi incoerenti o che creino danno alla percezione equilibrata del fronte.

- Tetto:

- I. sono consentiti interventi di riparazione e sostituzione dell'orditura del tetto e del manto di copertura senza alterare pendenze, sagoma e quote con l'utilizzo di materiale e tecniche coerenti con la tipologia dell'edificio;
- II. è ammesso il recupero di sottotetti a fini abitativi con la realizzazione di lucernari;
- III. gli interventi che coinvolgono i lucernari devono prevedere un loro eventuale riposizionamento qualora la posizione originaria sia fattore di squilibrio architettonico delle falde;

- IV. le dimensioni dei lucernari sono vincolate alle caratteristiche dei vani sottostanti: 10 % della superficie della falda;
- V. non sono concessi interventi per la realizzazione di terrazze sui tetti già esistenti ma solo sbocchi occultati per il posizionamento di impianti tecnologici a fronte dell'impossibilità di una alternativa collocazione su aree cortilizie o internamente allo stesso fabbricato.

- Aree cortilizie e giardini:

- I. sono consentiti interventi di ripristino delle pavimentazioni subordinati all'utilizzo di materiali e tecniche coerenti con le caratteristiche dell'edificio;
- II. è consentita la rimozione di tettoie e volumi che alterino le caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'edificio di riferimento dell'area;
- III. non è consentita la rimozione di essenze arboree ad eccezione dei casi di evidenti danni arrecati alle strutture portanti dell'edificio, dei fabbricati circostanti e alle aree pubbliche;
- IV. la rimozione di una essenza arborea deve essere contestuale all'impianto di una essenza sostitutiva con radici a fittone.

Articolo 22. Norme per gli interventi sugli edifici della classe "Trasformazione"

1. Gli edifici con datazione riconducibile ad anni precedenti alla rinascita economica devono assoggettarsi unicamente ad interventi di ristrutturazione edilizia ristretta così come specificato al punto d del comma 1 dell'art. 19, e alle singole prescrizioni presenti nelle schede di progetto adeguandosi alle seguenti disposizioni generali:

- gli interventi devono prendere come riferimento la tipologia edilizia principale presente nell'isolato o nel contesto urbano di inserimento, con l'accento posto agli organismi edilizi di prossimità per ottenere una piena integrazione con le volumetrie presenti;
- l'organismo edilizio soggetto ad intervento deve rispettare l'allineamento dei fronti sugli spazi pubblici facendo sempre riferimento all'isolato o contesto urbano in cui è inserito;
- l'altezza totale dell'edificio e la ripartizione delle altezze per i diversi piani devono essere adeguate alle misure degli edifici confinanti.

- Involucro esterno:

- V. il fabbricato deve essere costituito da un massimo di due livelli ricalcanti la tipologia tradizionale del centro storico e conformi alle soluzioni illustrate nel Catalogo relativo alla classificazione tipologica dei fronti delle facciate (Tav. 6);

VI. la copertura deve essere realizzata a falde, coerente con la tipologia principale degli edifici di riferimento e armonizzato con il resto del fabbricato e gli edifici circostanti.

- Fronte principale e secondario:

VII. con riferimento alla tipologia edilizia principale le aperture devono essere soggette ad una composizione e dimensionamento armonico e regolare;

VIII. è ammessa la realizzazione di porte finestra e balconi che ricalchino morfologia e tipologia tradizionale presenti nel Catalogo dei particolari costruttivi (Tav. 7);

IX. sono ammessi elementi architettonici sporgenti (balconi, cornicioni, mensole e modanature) di limitata profondità con dimensioni e morfologia coerente con gli edifici storici limitrofi e comunque presenti nel Catalogo dei particolari costruttivi (Tav. 7);

X. le finiture devono essere realizzate secondo tecniche e materiali tradizionali e comunque in armonia con il carattere del fabbricato e facenti riferimento al Catalogo relativo alla classificazione tipologica dei fronti delle facciate (Tav. 6).

- Sistema distributivo interno:

I. la realizzazione del sistema distributivo deve privilegiare l'areazione ottimale e l'accesso agevole ai diversi ambienti.

- Aree cortilizie e giardini:

I. è consentita la creazione di corti e giardini con dimensioni proporzionali alla media dell'isolato;

II. è necessario provvedere all'impianto di essenze arboree con radici a fittone ove le dimensioni del giardino lo permettano.

2. L'assegnazione alla classe di intervento "trasformazione" di un **edificio con datazione riconducibile ad anni contemporanei e successivi alla rinascita economica** è principalmente dovuta all'inconciliabilità e criticità morfologica della sagoma dell'edificio e dell'involucro esterno, unita alla difformità volumetrica rispetto ai fabbricati dell'isolato e degli edifici limitrofi; pertanto devono assoggettarsi unicamente ad interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di cui al punto e) del comma 1 dell'art.19 delle presenti N.T.A. e alle singole prescrizioni presenti nelle schede di progetto adeguandosi alle seguenti disposizioni generali:

- sono ammissibili interventi volti alla rimozione delle incompatibilità morfologiche rilevate;

- gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno conformarsi alla conformazione tipologica e morfologica degli edifici storici limitrofi e dell'isolato in cui è collocato;

- l'organismo edilizio soggetto ad intervento deve rispettare l'allineamento dei fronti sugli spazi pubblici facendo sempre riferimento all'isolato o contesto urbano in cui è inserito;
- l'altezza totale dell'edificio e la ripartizione delle altezze per i diversi piani devono essere adeguate, ove previsto, alle misure degli edifici confinanti;
- gli interventi specifici ammessi per le singole parti costituenti l'edificio si adeguano a quanto previsto al comma 2 del presente articolo.

- Involucro esterno:

- I. il fabbricato deve essere costituito da un massimo di due livelli ricalcanti la tipologia tradizionale del centro storico e conformi alle soluzioni illustrate nel Catalogo relativo alla classificazione tipologica dei fronti delle facciate (Tav. 6);
- II. la copertura deve essere realizzata a falde, coerente con la tipologia principale degli edifici di riferimento e armonizzato con il resto del fabbricato e gli edifici circostanti.

- Fronte principale e secondario:

- I. con riferimento alla tipologia edilizia principale le aperture devono essere soggette ad una composizione e dimensionamento armonico e regolare, è ammessa la realizzazione di porte finestra e balconi che ricalchino morfologia e tipologia tradizionale presenti nel Catalogo dei particolari costruttivi (Tav. 7);
- II. sono ammessi elementi architettonici sporgenti (balconi, cornicioni, mensole e modanature) di limitata profondità con dimensioni e morfologia coerente con gli edifici storici limitrofi e comunque presenti nel Catalogo dei particolari costruttivi (Tav. 7);
- III. le finiture devono essere realizzate secondo tecniche e materiali tradizionali e comunque in armonia con il carattere del fabbricato e facenti riferimento al Catalogo relativo alla classificazione tipologica dei fronti delle facciate (Tav. 6).

Articolo 23. Le Unità Minime di Intervento

1. Il P.P.C.S. individua, nell'ambito del patrimonio urbano ricompreso all'interno del perimetro del centro matrice, Unità Minime di Intervento (UMI) costituite da un complesso di volumi interdipendenti dal punto di vista morfologico, volumetrico e funzionale.
2. Le UMI sono individuate in base al carattere tipologico, morfologico e relazioni tra edifici e spazi aperti; all'interno del P.P.C.S. sono distinguibili nella tavola 3 come aree perimetrate nominate univocamente con un codice numerico costituito dal numero

dell'isolato a cui appartiene e da un numero progressivo assegnato in base alla totalità delle UMI individuate nell'isolato.

3. Il P.P.C.S. produce per ciascuna UMI una scheda descrittiva che riporta:

- ubicazione;
- dati urbanistici;
- descrizione di massima;
- datazione;
- stato di conservazione;
- analisi descrittiva;
- classe di intervento assegnata;
- interventi consentiti;
- documentazione fotografica e grafica.

Articolo 24. Incentivi per l'attuazione del piano

1. Per promuovere tra la cittadinanza interventi sul patrimonio edilizio volti alla conservazione, riqualificazione e trasformazione edilizia finalizzati a perseguire unitariamente gli obiettivi strategici del piano si concede la riduzione del 50% della tariffa per l'occupazione di spazi e aree pubbliche per attività edilizie connesse all'intervento autorizzato.
2. Per promuovere la riqualificazione delle strutture effimere esistenti si concede la riduzione del 30% della tariffa per l'occupazione di spazi e aree pubbliche, limitatamente all'anno successivo al completamento degli interventi.
3. Si concede il trasferimento di volumetrie in eccesso con meccanismi di compensazione in spazi al di fuori del perimetro del centro di antica formazione.
4. Le agevolazioni indicate ai commi precedenti sono fissate da apposita deliberazione della Giunta Comunale entro 90 giorni dall'entrata in vigore del P.P.C.S..

Articolo 25. Tutela dei beni paesaggistici

1. Sono assoggettati a regime di tutela integrale i beni paesaggistici individuati all'art. 47 e definiti all'art. 48 delle Norme Tecniche di attuazione del P.P.R..
2. Sui beni paesaggistici sono autorizzati interventi che ricadano all'interno delle prescrizioni previste all'art. 49 delle Norme Tecniche di attuazione del P.P.R..
3. Ai fini della tutela dei beni paesaggistici, sono individuati, nelle corrispondenti schede di progetto degli organismi edilizi di prossimità a tali beni, gli interventi volti ad eliminare incongruità lesive del valore degli stessi beni.

Articolo 26. Tutela delle preesistenze archeologiche

1. Le aree in cui a seguito di interventi autorizzati siano effettuati ritrovamenti archeologici sono tutelate ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - "Codice dei beni culturali e del paesaggio".
2. A seguito di rinvenimento di preesistenze archeologiche gli interventi sono realizzati con la supervisione della Soprintendenza Archeologica, preceduti da una preliminare indagine archeologica che, in accordo con la stessa Soprintendenza, può avere luogo durante l'esecuzione degli interventi.
3. Qualora durante gli interventi emergano ritrovamenti giudicati dalla Soprintendenza di particolare rilevanza storica sarà necessario concordare con la stessa modifiche agli interventi per garantire la pubblica fruizione del bene ritrovato.

Articolo 27. Disposizioni per la cinta muraria

In osservanza al valore di memoria storica e architettonica delle origini e fondazione della città, si attribuisce alla cinta muraria e agli interventi sugli organismi edilizi posti nelle aree di prossimità e prospicienti, l'obbligo di attenersi alle seguenti disposizioni:

- non è consentito collocare sulla facciata principale elementi fissi funzionali ad impianti tecnologici, tubazioni per la distribuzione idrica e del gas, etc.;
- l'installazione di impianti tecnologici sulla facciata è consentita ove non sia possibile una loro adeguata collocazione su spazi interni solo se occultati alla vista dalle mura, le canalizzazioni degli impianti dovranno essere comunque poste sotto traccia;
- non è consentito, entro la fascia di rispetto di 200 m. dalle mura, l'installazione di antenne per la distribuzione di segnali televisivi, telefonia mobile e similari;
- è ammessa la rimozione dalle aree cortilizie delle essenze arboree che offuschino la vista della cinta o che apportino danno alle mura a causa dell'espansione radicolare. La rimozione deve essere contestuale al reimpianto di essenze a basso fusto con radici poco invasive.

Articolo 28. Disposizioni sull'utilizzo di dispositivi di produzione di energie alternative

1. L'installazione di pannelli fotovoltaici è ammessa solamente sugli edifici esistenti risalenti al periodo contemporaneo o successivo alla rinascita economica con copertura piana e vincolata al posizionamento degli stessi appoggiati al pavimento.
2. Non è consentita l'installazione di pale eoliche per la generazione di energia elettrica.
3. Nell'ambito di tutela della cinta muraria è interdetto il posizionamento di pale eoliche entro la fascia di rispetto di 200 m. dalle mura.

Articolo 29. Criteri di progettazione, tecniche costruttive e scelta dei materiali

1. Gli interventi sui balconi, così come descritti nell'elaborato 7 Catalogo dei particolari costruttivi, dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

- Gli infissi originari dovranno essere conservati, ma qualora ciò non fosse possibile o se gli infissi originari non dovessero essere più presenti, i nuovi dovranno essere esclusivamente infissi in legno che ripropongano gli stessi schemi di apertura e colorazione degli originari.
- Le modanature, le zoccolature e le finiture presenti in facciata sulle aperture dei balconi dovranno essere conservate.
- Dovranno essere conservate tutte le ringhiere dei balconi e, qualora dovesse essere necessaria una sostituzione, la nuova ringhiera dovrà essere realizzata esclusivamente in ferro battuto con lo stesso disegno dell'originale o semplicemente con barre verticali tinteggiate con la colorazione delle ringhiere originarie.
- Il piano dei balconi in marmo dovrà essere conservato, nel caso in cui sopra le mensole sia stata realizzata una soletta piena in calcestruzzo questa dovrà essere rimossa e sostituita da un piano in marmo, ad eccezione dei casi in cui dimostri la congruità del sistema costruttivo con l'impianto originario del fabbricato.
- Le mensole decorate non dovranno essere modificate; se necessaria la sostituzione i nuovi elementi dovranno rispettare le dimensioni e le forme degli originali. Se non fosse possibile ricreare le decorazioni originarie le nuove mensole dovranno essere semplici prive di decorazioni ma con le stesse proporzioni.
- Nel caso di presenza di infissi, ringhiere, grate o modanature realizzati con materiali non idonei e incoerenti con le caratteristiche storiche dell'edificio, in fase di intervento dovranno essere rimossi e sostituiti con manufatti conformi alle presenti prescrizioni.

2. Gli interventi sulle finestre, così come descritte nell'elaborato 7 Catalogo dei particolari costruttivi, dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

- Gli infissi originari dovranno essere conservati. Nell'eventualità che ciò non sia possibile o se gli infissi originari non siano più presenti, i nuovi dovranno essere esclusivamente in legno con gli stessi schemi di apertura e colorazione degli originari.
- Le modanature, le zoccolature e le finiture presenti in facciata sulle aperture dovranno essere conservate.
- Non potranno essere mantenuti i rivestimenti in marmo presenti sull'imbotte della bucatra, ma la lastra di marmo potrà essere presente solo sul piano del davanzale.
- Qualora siano presenti infissi, ringhiere, grate o modanature realizzati con materiali non idonei e incoerenti con le caratteristiche storiche dell'edificio, in fase di intervento dovranno essere rimossi e sostituiti con manufatti coerenti.

- Gli interventi sulle bucatore esistenti dovranno rispettare le dimensioni originarie.
3. Gli interventi sulle porte, così come descritte nell'elaborato 7 Catalogo dei particolari costruttivi, dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:
- Le dimensioni delle bucatore dovranno rispettare quelle esistenti;
 - Qualora siano presenti infissi, ringhiere, grate o modanature realizzati con materiali non idonei e incoerenti con le caratteristiche storiche dell'edificio, in fase di intervento dovranno essere rimossi e sostituiti con manufatti coerenti.
 - Per quanto riguarda le porte poste al piano terra per le attività commerciali, direzionali e artigianali, le nuove porte potranno avere un disegno diverso da quelle originarie in modo da garantire una maggiore illuminazione degli ambienti interni.

Titolo III

Progetti e programmi strategici

Articolo 30. Linee guida per la progettazione degli spazi pubblici (cfr. progetto pilota omonimo).

Articolo 31. Carloforte museo all'aperto: studio di percorsi tematici da percorrere a piedi o in bicicletta (cfr. progetto pilota omonimo).

Articolo 32. Linee guida per il recupero e la rifunionalizzazione del quartiere "Le Cassinée" (cfr. progetto pilota omonimo).

Titolo IV

Disposizioni particolari e norme finali

Articolo 33. Ambito di applicazione

Le norme del Titolo IV si applicano alle U.M.I. appartenenti alle classi di intervento Conservazione, Riqualificazione e Trasformazione indipendentemente dalla datazione e stato di conservazione.

Articolo 34. Incrementi volumetrici

1. Si concedono alle singole U.M.I. incrementi volumetrici in conformità a quanto previsto dall' Art. 4 del Decreto Assessoriale n. 2266/U del 20 dicembre 1983.
2. Gli incrementi volumetrici di cui al comma 1 sono indicati, se contemplabili, nelle singole schede di progetto relative a ciascuna U.M.I..
3. L'incremento volumetrico è calcolato sulla base dell'indice medio fondiario dell'isolato.
4. È consentito un incremento volumetrico agli organismi edilizi il cui indice fondiario sia inferiore all'indice medio fondiario di cui al comma 3.
5. Il valore dell'incremento volumetrico è pari a quello prodotto dall'applicazione di un indice di fabbricabilità fondiario risultante dalla differenza tra l'indice fondiario medio dell'isolato e l'indice fondiario della U.M.I.
6. Si inibiscono incrementi volumetrici che producano aumenti dell'altezza inferiori ai 10 centimetri.
7. In deroga a quanto previsto dal comma 6, è concesso l'incremento volumetrico, anche se produce un aumento di altezza inferiore ai 10 centimetri, per gli organismi edilizi con copertura giudicata incongrua nelle specifiche schede di progetto.

Articolo 35. Requisiti generali degli spazi pubblici o di uso pubblico

1. I lavori di sistemazione, infrastrutturazione ed arredo urbano degli spazi pubblici devono essere progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti stabiliti dalle normative vigenti; gli stessi devono esprimere un elevato valore identitario, con riferimento alla cultura tabarchina, ed essere dotati di adeguate caratteristiche di riconoscibilità, accessibilità, varietà, multifunzionalità, resistenza al tempo, agli agenti atmosferici e agli atti vandalici;
2. I materiali dovranno essere coerenti con le caratteristiche tipologiche architettoniche del contesto interessato e raccordarsi anche con la pavimentazione stradale esistente e con la pubblica illuminazione;
3. Negli interventi comportanti il rifacimento delle carreggiate stradali e dei collegamenti pedonali, nel caso di rinvenimento di materiale lapideo di pavimentazioni preesistenti, lo stesso, se rimosso, dovrà essere utilizzato come pavimentazione nella stessa area;
4. Per ulteriori prescrizioni e suggerimenti sulla progettazione degli spazi pubblici cfr. il relativo progetto pilota, contenente appunto le linee guida per la progettazione degli stessi.

Articolo 36. Occupazione di spazi e aree pubbliche o di uso pubblico

1. La disciplina delle occupazioni del suolo pubblico o di uso pubblico finalizzate a garantire la fruizione all'aperto dei servizi forniti da pubblici esercizi e attività commerciali, sarà

definita per l'intero centro storico mediante specifico Regolamento che sarà approvato entro i novanta giorni successivi all'adozione definitiva del presente P.P.C.S., secondo una visione unitaria, dal Comune di Carloforte con apposita delibera di Consiglio Comunale;

2. Per occupazioni temporanee di suolo pubblico a servizio di pubblici esercizi e attività commerciali, s'intende l'insieme degli elementi mobili posti temporaneamente sullo spazio pubblico, o privato d'uso pubblico, che arreda lo spazio all'aperto e consente l'esercizio dell'attività. Le norme del Regolamento di cui sopra dovranno determinare i criteri per l'inserimento ambientale degli arredi e le caratteristiche delle strutture effimere ammesse;

3. Nel caso di bar, ristoranti ed esercizi di ristoro in genere, i criteri generali per l'individuazione delle aree concedibili dovranno essere quelli di seguito riportati:

- a) Qualità urbana dello spazio pubblico interessato dalla richiesta;
- b) Non interferenza con l'accesso di edifici ovvero di attività commerciali presenti;
- c) Non interferenza con i servizi e le attrezzature pubbliche presenti;
- d) Rispetto delle esigenze connesse al regolare svolgimento dei flussi pedonali e veicolari presenti;
- e) Collocazione di norma nell'area antistante il locale e solo eccezionalmente nelle immediate vicinanze;
- f) Estensione non superiore al 150% della superficie di somministrazione interna all'esercizio del richiedente e comunque non superiore a 50 mq, fatta salva la possibilità, in sede di redazione del Regolamento, di superare tale limite per esigenze particolari adeguatamente motivate;
- g) Caratteristiche e dimensioni dei servizi igienici presenti all'interno dell'esercizio richiedente, ovvero da realizzare, adeguati alle normative vigenti.

In ogni caso, al fine di consentire l'attività di vigilanza e di controllo, le aree date in concessione devono essere contrassegnate a terra con chiodi di acciaio completamente infissi al suolo a cura e spese del Comune di Carloforte. Nelle more della redazione ed entrata in vigore del Regolamento di settore, nelle piazze, negli slarghi, e negli spazi pubblici, non può essere occupato, per il posizionamento di tavolini e sedie per attività di ristoro all'aperto, più del 50% dello spazio libero pavimentato al netto della superficie delle aiuole e di altri manufatti eventualmente presenti nello spazio pubblico di pertinenza dell'attività commerciale.

4. Il posizionamento all'interno delle aree date in concessione di arredi per l'esercizio dell'attività (sedie, panche e ombrelloni), funzionali allo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, è soggetto al rispetto delle prescrizioni di carattere generale di seguito riportate:

- a) Avere carattere di provvisorietà, reversibilità ed agevole rimozione, in quanto la durata del loro posizionamento è legata alla durata della concessione;
- b) Assicurare la fruibilità degli spazi in cui sono collocati da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria;
- c) Perseguire un corretto inserimento nell'ambito della quinta urbana di riferimento, garantendo la leggibilità della stessa e delle eventuali viste panoramiche esistenti;
- d) contribuire fattivamente al miglioramento della qualità dello spazio pubblico cittadino;
- e) Essere caratterizzati da soluzioni formali e linee sobrie e decorose, evitando la riproposizione artificiosa di modelli storici;
- f) Prevedere l'ancoraggio a terra delle strutture senza danneggiare la pavimentazione stradale e garantendo la totale amovibilità delle stesse.

5. Nel posizionamento degli arredi di pertinenza degli esercizi commerciali dovranno essere osservati i seguenti divieti:

- a) Occultare la segnaletica stradale o la toponomastica;
- b) Costituire pregiudizio per la sicurezza delle persone;
- c) Costituire elemento di disturbo per la funzionalità e l'accessibilità degli elementi facenti parte di reti tecnologiche (caditoie, chiusini, ecc.);
- d) Impedire il regolare deflusso delle acque meteoriche;
- e) Interferire con gli elementi di arredo urbano pubblico, impedendone o limitandone l'utilizzo;
- f) Posizionare sul suolo pubblico guide, tappeti, ecc., fatti salvi gli spazi attrezzati all'interno dell'area in concessione.

6. L'utilizzo di ombrelloni a mensola o con appoggio a terra per coprire parzialmente o totalmente gli spazi dati in concessione è consentito nel rispetto delle seguenti prescrizioni di carattere particolare:

- a) La forma in pianta sarà circolare o quadrata;
- b) La struttura portante sarà in legno o in metallo (è esclusa, per esempio, la plastica);
- c) Il ricoprimento avverrà con teli in tessuto naturale o sintetico impermeabilizzato;
- d) La colorazione sarà in tinta unita;
- e) Dovranno essere totalmente assenti scritte pubblicitarie, marchi ed immagini che non siano strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività.

7. In alternativa agli ombrelloni potranno essere usate tende in tessuto naturale o sintetico impermeabile aventi il medesimo colore della facciata o bianco, purché dotate di sistemi manuali o automatici a scomparsa; tali tende potranno essere abbinate a dei sistemi

amovibili di chiusura verticale per proteggere gli spazi in concessione dal vento e dalla pioggia battente; questi ultimi dovranno essere trasparenti ad eccezione di un eventuale bordo di tessuto perimetrale che riprenderà il colore della facciata sulla quale insiste il sistema di copertura o sarà, in alternativa, di colore bianco.

Articolo 37. Insegne e targhe di esercizi commerciali – Norme generali per l'arredo urbano

1. La collocazione di insegne di esercizio e di targhe professionali sui fronti degli edifici prospicienti la pubblica via, ovvero su spazi di uso pubblico, è consentita nella sede dell'attività a cui si riferisce, ovvero nelle pertinenze accessorie alla stessa, a condizione che siano rispettate le prescrizioni di seguito elencate:

- a) Non costituire motivo di disagio visivo e ingombro prospettico;
- b) Non creare pericolo per la circolazione veicolare o intralcio per il transito pedonale;
- c) Non interferire con gli elementi architettonici presenti con particolare riferimento a: modanature, cornici, lesene, zoccolature, marcapiani, decori, fregi, stemmi, superfici affrescate, ecc.;
- d) Siano di sagoma regolare e tale da non generare confusione con la segnaletica stradale;
- e) Abbiano larghezza inferiore o uguale a quella dell'apertura di riferimento, all'interno o sopra la quale saranno inserite;
- f) Siano di fattura adeguata al decoro architettonico dell'edificio;
- g) La gamma dei colori presente all'interno dell'insegna o della targa non sia in contrasto con i cromatismi dell'edificio.

2. L'installazione a parete delle insegne di esercizio è consentita unicamente in corrispondenza del piano terreno ed è soggetta al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Collocazione di norma frontale, ammissibile quella a bandiera;
- b) Altezza di installazione minima da terra pari a 2,50 ml;
- c) Inserimento, di norma, all'interno della sagoma delle aperture, nel sopraluce di porte e vetrine;
- d) In condizioni particolari, da valutarsi caso per caso, è ammissibile l'installazione di insegne al disopra dell'apertura stessa a condizione che sia disposta simmetricamente rispetto all'asse verticale della stessa apertura e che le lettere e i simboli, di tipo non luminoso, abbiano altezza non superiore ai 40 cm applicate direttamente sul paramento esterno della muratura;
- e) Il fissaggio dovrà essere idoneo e resistere alle sollecitazioni prodotte dal vento e dalle intemperie.

3. Per contrassegnare le sedi di uffici privati, studi professionali, aziende associazioni e istituti ed altre attività svolte ai piani superiori può essere collocata sulla facciata dell'edificio una targa in corrispondenza dell'accesso alle rispettive sedi. Le targhe saranno di forma rettangolare, posizionate al lato dell'ingresso principale dell'edificio, applicate direttamente sul paramento esterno della muratura, e saranno realizzate in metallo. Se i soggetti da segnalare sono più di uno, le targhe dovranno essere uniformate per dimensioni e materiali, raggruppate ed allineate.

4. Per motivi di carattere estetico, architettonico ovvero tecnico, anche nel caso di servizi pubblici di carattere generale tipo farmacie, tabaccai, ecc., l'interessato può chiedere una specifica deroga alle prescrizioni del presente articolo, proponendo soluzioni alternative appropriate e, con riferimento ai materiali, innovative. In tale ipotesi sarà compito degli uffici comunale la valutazione del pregio della soluzione innovativa proposta sia in termini di inserimento nell'ambito dell'edificio di pertinenza, sia in termini di contributo migliorativo apportato all'ambiente urbano circostante.

5. Per quanto non espressamente normato dal presente articolo, tutte le prescrizioni relative agli elementi di arredo urbano su spazi pubblici (lampioni e corpi illuminanti, sedute, bacheche, vetrine aggettanti su spazi pubblici, tende solari, gazebo, etc.) saranno contenute su apposito regolamento di prossima redazione da parte dei competenti uffici del Comune di Carloforte.

Articolo 38. Frazionamento unità mobiliari

È sempre ammesso il frazionamento delle unità immobiliari, con esclusione degli edifici aventi vincolo monumentale, nel rispetto di tutte le disposizioni previste dal PPCS per le diverse classi di valore e nel rispetto sia delle norme urbanistiche generali sia delle norme di carattere igienico-sanitario.

Articolo 39. Regolamento per sottotetti e soppalchi

1. Ai fini del presente articolo si definiscono sottotetti i volumi compresi tra l'estradosso della chiusura orizzontale superiore, anche non calpestabile, dell'ultimo livello agibile e l'intradosso delle falde della copertura a tetto, localizzati all'interno della sagoma dell'edificio regolarmente approvata. Sono consentiti gli interventi di riuso dei sottotetti per il solo scopo abitativo, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti e, per quanto riguarda le altezze, sia assicurata per ogni singolo vano una altezza media ponderale (definita al comma 2) maggiore o uguale a 2,40 ml per gli spazi con destinazione d'uso residenziale, ridotta a 2,20 ml per spazi di servizio e accessori. Il presente PPCS, nell'ottica di una forte riduzione del consumo del territorio, vuole incoraggiare il riuso ai fini abitativi dei sottotetti come sopra definiti. Sono pertanto consentite modifiche interne consistenti nello spostamento e nella realizzazione di solai intermedi e modifiche esterne come

l'apertura di lucernari e terrazze a tasca, necessari ad assicurare l'osservanza dei requisiti di legge per il rapporto aeroilluminante dei nuovi vani o di quelli recuperati ad uso abitativo. Le nuove aperture dovranno però essere compatibili con i caratteri costruttivi ed architettonici degli edifici interessati.

2. L'altezza media ponderale è calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 ml per la superficie relativa; gli eventuali spazi di altezza inferiore a 1,50 ml devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e possono essere utilizzati come ripostogli o guardaroba; tale prescrizione non è vincolante se le pareti perimetrali vengono utilizzate per l'apertura di fonti di luce quali finestre o oculi, fatto salvo il corretto inserimento delle stesse aperture nell'ambito del prospetto del fabbricato. Il corretto inserimento delle nuove aperture sarà dimostrato dal richiedente estendendo lo studio dei prospetti a tutto il fronte dell'isolato di pertinenza del fabbricato oggetto di intervento.

3. È consentita la realizzazione di soppalchi, anche attraverso la traslazione di partizioni interne orizzontali, diverse dai solai di calpestio, non più funzionali all'organismo edilizio, quali solai di plafone, controsoffitti privi di valore artistico, alle seguenti condizioni:

- non pregiudichino la statica dell'edificio;
- la superficie coperta dal soppalco non potrà superare il 40% della superficie utile sottostante;
- l'altezza interna minima dell'unità abitativa dovrà essere pari a 4,60 ml;
- lo spazio sottostante avrà altezza minima pari a 2,40 ml e quello soprastante il soppalco avrà altezza minima pari a 2,00ml.
- Le nuove superfici così individuate rientrano nel calcolo delle superfici delle quali deve essere verificato il rapporto aeroilluminante; a tal fine potranno essere aperti dei lucernari nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.A.

4. IL soppalco sarà realizzato in arretramento di almeno 2,00 ml rispetto alle pareti esterne del prospetto principale.

5. La realizzazione del soppalco non determina la realizzazione di un nuovo volume urbanistico e non entra nel calcolo delle superfici da destinare a parcheggio.

Articolo 40. Superamento delle barriere architettoniche

Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche devono rispettare gli elementi costruttivi storici e eventuali decorazioni presenti. Tali interventi, realizzati in coerenza anche con i tratti degli edifici circostanti, dovranno sempre avere un carattere complessivo e unitario, garantendo l'accessibilità incondizionata a tutte le parti comuni dell'edificio.

Articolo 41. Aree destinate a parcheggio

1. La realizzazione di parcheggi negli edifici esistenti può avvenire, nei casi consentiti dalle norme, attraverso la trasformazione parziale o totale dell'edificio oppure mediante la trasformazione del solo piano terra, seminterrato o interrato, se presente.
2. Le autorimesse devono essere realizzate in conformità alle norme urbanistiche, antincendio e al Codice della Strada.
3. Nel caso di modifiche delle destinazioni d'uso, nel frazionamento delle unità immobiliari e nei casi di incremento volumetrico previsti per le singole UMI, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei al soddisfacimento dei requisiti di legge, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del Consiglio Comunale di Carloforte.
4. Gli introiti delle somme contemplate al comma 3, ai sensi dell'art. 12 comma 6 della L.R. 8/2015, costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi sempre con deliberazione del Consiglio Comunale.

Articolo 42. Impianti tecnici

1. L'installazione di impianti fissi, con particolare riferimento alle unità esterne delle pompe di calore, è consentita esclusivamente sulle facciate interne non prospettanti su strade o spazi pubblici. Nel caso che questa soluzione risulti impossibile l'apparecchiatura deve essere opportunamente occultata creando una nicchia nella muratura, dotata di opportuno elemento di chiusura in lamiera metallica forata e colorata nello stesso colore della facciata. Per gli edifici storico-tradizionali conservati, in merito alla disciplina relativa agli impianti, nei casi in cui non sia possibile posizionare gli stessi sui prospetti interni, occorrerà prevedere il ricorso a impianti privi di unità esterna senza creazione di nicchie.¹
2. Le linee elettriche, telefoniche, idriche, incluso qualunque tipo di cablaggio (per esempio cavi a servizio di antenne, di corpi illuminanti, ecc.) devono essere sempre collocate sottotraccia all'interno della muratura.
3. La dismissione o il rinnovo di impianti esistenti deve sempre prevedere la rimozione degli elementi inutilizzati e il ripristino totale della facciata.

Articolo 43. Requisiti igienico sanitari

1. Le altezze massime delle nuove costruzioni non possono superare quelle degli edifici circostanti di pregio storico-architettonico; le distanze tra edifici, ove non sia possibile costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti.

¹ Prescrizione impartita con Determinazione del Direttore del Servizio Regionale Tutela del Paesaggio per le province di Cagliari e Carbonia-Iglesias n. 942/2018

2. L'altezza minima interna utile dei locali, ad eccezione dei sottotetti per i quali vale la norma riportata all'articolo 37 delle presenti N.T.A., misurata tra pavimento e soffitto è stabilita in:

- 2,70 ml per locali adibiti ad abitazione, ovvero destinati ad usi commerciali o produttivi di tipo ammesso in centro storico;
- 2,40 ml per corridoi, disimpegni, wc, bagni, ripostigli e cantine;
- 2,20 ml per parcheggi e locali tecnici.

3. Nel caso di coperture inclinate, le altezze di cui al comma 2 sono da intendersi come altezze medie.

4. Nel caso di ristrutturazioni e di interventi sulle preesistenze intesi a creare nuove unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale, anche attraverso il frazionamento, è ammessa una superficie minima utile di 28 mq per unità immobiliare a condizione che la stessa superficie sia ottenuta escludendo la superficie di eventuali soppalchi e strutture simili. Tale superficie minima è la stessa prescritta anche nel caso di unità immobiliari di nuova edificazione.

Articolo 44. Terrazze a tasca e lucernari

1. Ai fini del recupero abitativo dei sottotetti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili, nonché delle prescrizioni igienico-sanitarie per la loro abitabilità, è consentita la realizzazione di lucernari e terrazze a tasca, nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

- gli interventi non devono alterare i limiti esterni della sagoma planivolumetrica dell'edificio e delle altezze esistenti;
- è ammessa la presenza di lucernari e terrazze a tasca sulla stessa falda purché la loro superficie complessiva, misurata in proiezione orizzontale, non superi il 50% della superficie della falda (10% nel caso della realizzazione di soli lucernari), fatte salve le disposizioni di seguito riportate;
- devono essere realizzati mediante aperture a filo del piano di copertura, rispettando la partitura dei prospetti sottostanti e la posizione degli eventuali lucernari preesistenti, escludendo l'uso di superfici specchianti;
- la realizzazione delle terrazze a tasca sulle falde delle coperture dovrà essere esclusa per tutte le UMI storico-tradizionali conservate, con datazione dichiarata ante rinascita economica;²

2. Prescrizioni particolari per i lucernari:

² Prescrizione impartita con Determinazione del Direttore del Servizio Regionale Tutela del Paesaggio per le province di Cagliari e Carbonia-Iglesias n. 942/2018

- devono essere arretrati di almeno un metro sia dal colmo della copertura sia dal filo esterno delle murature perimetrali;

- le dimensioni massime previste sono 0,80 ml di larghezza e 1,40 ml di lunghezza.

3. Prescrizioni particolari per le terrazze a tasca:

devono essere arretrate di almeno un metro sia dal colmo della copertura sia dal filo esterno delle murature perimetrali.

Articolo 45. Chiostrine e cavedi

1. È ammessa la formazione di chiostrine interne per l'areazione di scale, ingressi, corridoi, disimpegni, dispense, servizi igienici e ambienti di servizio;

2. Le chiostrine devono essere interamente aperte in alto o munite di copertura con struttura apribile e trasparente se destinati alla sola illuminazione;

3. La realizzazione deve prevedere la presenza di aperture di areazione in basso, per mezzo di adeguati passaggi con sezione non inferiore ad un quinto della loro superficie in pianta, essere facilmente accessibili per la pulizia e liberi da qualsiasi oggetto avente sporgenza superiore a cm 10.

4. È consentito la realizzazione di chiostrine in comunione con altra proprietà e con quelle già realizzate o realizzabili dal confinante, purché venga conclusa tra i confinanti una convenzione regolarmente trascritta.

Articolo 46. Restauro e manutenzione delle facciate

1. La manutenzione delle facciate del centro storico è disciplinata mediante norme cogenti e prestazionali, con la finalità di conseguire la riqualificazione architettonica del Centro Storico e la valorizzazione delle sue qualità ambientali e paesaggistiche.

2. Si definiscono interventi sulle facciate le seguenti operazioni:

a) Rifacimento integrale o parziale degli intonaci e/o delle tinteggiature, restauro dei singoli elementi (per esempio: il basamento, le cornici dei vani, la trabeazione, ecc.) che compongono le facciate esterne sulla pubblica strada e quelle nei prospetti tergalì dei fabbricati visibili dall'esterno;

b) Sostituzione, recupero e/o verniciatura di infissi, serramenti, portoni, portelloni, cancelli, vetrine;

c) Rifacimento integrale o parziale di muri di confine, recinzioni, ecc.;

3. I progetti relativi alle operazioni sulle facciate appena descritte al comma 2, per ogni classe di intervento, dovranno indicare con chiarezza le tinte prescelte per gli intonaci e gli infissi, nonché il colore naturale dei materiali lapidei faccia a vista previsti per la realizzazione di mensole, modanature e particolari costruttivi vari.

- È vietato il rivestimento delle facciate di cui al comma 2 in materiale lapideo o altro materiale di finitura che non sia intonaco di calce naturale NHL 3.5.
- Gli infissi (finestre, persiane o portelloni, porte, ecc.) potranno essere realizzati esclusivamente in legno con finitura naturale o tinteggiata, facendo riferimento alle tipologie originali rappresentate all'interno dell'elaborato 7 Catalogo dei particolari costruttivi.
- Il disegno geometrico dato dalla combinazione dei tipi di intonaco per i fondi e le modanature, dovrà rispettare il più possibile la condizione della facciata esistente, qualora ciò non fosse possibile si dovrà far riferimento ad una delle classi tipologiche indicate nell'elaborato 6 Catalogo della classificazione tipologica dei fronti delle facciate.

4. Il progetto dovrà comprendere:

- a) Elaborati grafici rappresentanti, con modalità fotorealistiche, i colori dei quali si propone l'utilizzo per i lavori sulle facciate e la classe tipologica selezionata dall'elaborato 6 Catalogo della classificazione tipologica dei fronti delle facciate;
- b) Una relazione comprendente una descrizione dettagliata degli interventi che si intende eseguire, con la descrizione puntuale dei materiali previsti per l'intonaco, per la tinteggiatura, per gli infissi ed eventuali parti accessorie;
- c) L'esplicazione delle tecniche applicative prescelte e la relativa gamma cromatica;
- d) Documentazione fotografica dello stato attuale con l'utilizzo di foto a colori di buona qualità (formato minimo 10x15 cm) della facciata oggetto di intervento, e studio dei cromatismi esteso agli edifici adiacenti;
- e) Relazione storica corredata, se disponibili, di foto d'epoca dell'edificio oggetto di intervento.

5. Si estende a tutte le classi di intervento il divieto di:

- a) Tinteggiare o verniciare, pietre, marmi, pietre artificiali, cementi decorativi o laterizi destinati ad essere faccia a vista;
- b) Occultare o compromettere le decorazioni dipinte;
- c) Rimuovere insegne storiche o d'autore;
- d) Usare pitture sintetiche per tinteggiare facciate rivestite con intonaci tradizionali a base di calce naturale (per i quali è previsto esclusivamente l'uso di pitture a base di calce naturale o ai silicati di potassio);
- e) Usare pitture sintetiche per tinteggiare facciate rivestite con intonaci moderni a base di cemento (per i quali è previsto esclusivamente l'uso di pitture a base di silicati di potassio);

- f) Effettuare tinteggiature parziali o consolidamenti di porzioni pericolanti delle facciate senza procedere alla successiva completa tinteggiatura dell'intera superficie;
- g) Tinteggiare le facciate differenziando le diverse proprietà con colori diversi; gli interventi sulle superfici esterne dovranno, in ogni caso, essere estese all'intera U.M.I.;
- h) Modificare la tipologia dei serramenti originali.

Articolo 47. Prescrizioni per le aree di pericolosità idrogeologica

1. Le disposizioni del presente articolo valgono nelle aree perimetrate dallo studio di compatibilità idraulica quali aree con pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), e dallo studio di compatibilità geologica-geotecnica;
2. Nelle aree di pericolosità idrogeologica le attività antropiche e l'utilizzo esistente del territorio continuano a svolgersi compatibilmente con quanto stabilito dalle norme del PAI vigente;
3. Gli interventi, le opere e le attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata (Hi4) e elevata (Hi3), sono effettivamente realizzabili soltanto se conformi alle presenti N.T.A. e forniti di tutti i provvedimenti di assenso previsti dalle normative vigenti e subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica e geologica, essendo lo studio stesso espressamente richiesto dalle norme di attuazione del PAI vigente;
4. Nelle aree di pericolosità idrogeologica sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente elencati negli articoli dal 27 al 34 e nelle altre disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite, comprese quelle poste dallo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica redatto dal Comune di Carloforte, così come approvato dagli enti preposti. Tutti gli interventi non espressamente elencati sono inammissibili;
5. Allo scopo di impedire l'aggravarsi delle situazioni di pericolosità e di rischio esistenti nelle aree di pericolosità idrogeologica tutti i nuovi interventi previsti e consentiti dal PAI, oltre che dalle presenti norme, devono essere tali da:
 - Migliorare in modo significativo e comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso trasformazioni del territorio non compatibili;
 - Non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale, né la sistemazione idrogeologica a regime;
 - Non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque;
 - Limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;

- Non incrementare le condizioni di rischio specifico idraulico degli elementi vulnerabili interessati, ad eccezione dell'eventuale incremento sostenibile connesso all'intervento espressamente assentito;
- Garantire condizioni di sicurezza durante l'apertura del cantiere, assicurando che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;
- Garantire coerenza con i piani di protezione civile.

Articolo 48. Studi di compatibilità idraulica

1. In applicazione dell'art. 23, comma 6, lettera b delle NdA del PAI, nei casi in cui è espressamente richiesto dal PAI vigente, i progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata e elevata sono accompagnati da uno studio di compatibilità idraulica predisposto secondo i criteri indicati nelle NdA del PAI e nell'allegato E alle suddette NdA. Tale studio di compatibilità idraulica dovrà essere approvato dall'Ente competente per territorio.
2. I singoli interventi consentiti all'interno delle aree a pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) non possono comportare aumenti di superfici o volumi utili entro e fuori terra, ovvero incrementi del carico insediativo che non siano espressamente previsti o non siano direttamente e logicamente connaturati alla tipologia degli interventi ammissibili nelle aree rispettivamente disciplinate; tali interventi non possono altresì incrementare in modo significativo le zone impermeabili esistenti se non stabilendo idonee misure di mitigazione e compensazione.

Articolo 49. Entrata in vigore

Dalla data di entrata in vigore della presente normativa, questa prevale e sostituisce le norme urbanistiche attualmente vigenti nel centro storico del Comune di Carloforte.