



Elaborato  
allegato

**B**

## ALLEGATI DESCRITTIVI E RELAZIONALI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettista  
ARCH. GIOVANNANGELA FLORIS

Collaboratrice  
ARCH. VALENTINA ISONI

Progettazione Ufficio del Piano  
ARCH. GIULIANO COSSEDDU  
ARCH. PIAN. TER. ANGELO R. MANUNTA  
ING. VINCENZO SANNA

Dirigente Settore Urbanistica  
ING. MICHELE FOIS

Assessore all'Urbanistica  
EMILIANO PIRAS

Sindaco  
MARIO CONOCI

Data  
DICEMBRE 2022

Scala  
-

Adozione C.C. N. 77

del 17/12/2018

Approvazione Def. C.C. N.

del

Det. Ass. Reg. Urb. N.

del

Pubb. BURAS N.

del

## Indice

TITOLO I - DISPOSIZIONI DI PIANO.....	3
Art. 1.1 - Finalità e contenuti.....	3
Art. 1.2 – Funzioni e validità del piano.....	4
Art. 1.3 – Ambito di applicazione.....	5
Art. 1.4 - Articolazione del Centro di prima e antica formazione.....	5
Art. 1.5 - Elaborati di Piano.....	6
Art. 1.6 – Modalità d’attuazione del Piano.....	7
TITOLO II - CONTENUTO DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO.....	9
Art. 2.1 - Definizioni.....	9
Art. 2.2 – Destinazioni d'uso previste.....	10
Art. 2.3 – Modifiche di destinazioni.....	11
Art. 2.4 – Deroghe.....	11
Art. 2.5 – Dotazione posti auto.....	12
TITOLO III – MODALITÀ DI INTERVENTO.....	13
Art. 3.1 – Isolati ed Unità Edilizie.....	13
Art. 3.2 – Classificazione delle unità edilizie.....	14
Art. 3.3 – Categorie di intervento.....	15
Art. 3.4 – Interventi di conservazione.....	17
Art. 3.4.1 - MO - Manutenzione ordinaria.....	17
Art. 3.4.2 - MS - Manutenzione straordinaria.....	18
Art. 3.4.3 - RS - Restauro scientifico.....	20
Art. 3.4.4 - R – RC - Restauro e risanamento conservativo.....	20
Art. 3.5 – Interventi di riqualificazione edilizia.....	23
Art. 3.5.1 – RqE1 -Riqualificazione edilizia (adeguamento funzionale delle singole UI).....	24
Art. 3.5.2 – RqE2 - Riqualificazione edilizia (riorganizzazione funzionale dell’intera UEI).....	24
Art. 3.5.3 – RqE3 - Riqualificazione edilizia (con modificazioni planivolumetriche).....	25
Art. 3.6 – Interventi di ristrutturazione edilizia.....	26
Art. 3.6.1 – RsE – Ristrutturazione edilizia senza variazione di volume.....	26
Art. 3.7 – Interventi di nuova edificazione.....	27
Art. 3.7.1 – DR – Demolizione e ricostruzione con variazione di volume.....	27
Art. 3.7.2 – NE – Nuova Edificazione.....	28

Art. 3.7.3 – D – Demolizione senza ricostruzione.....	28
Art. 3.8 – Interventi di riqualificazione-ristrutturazione urbanistica.....	28
Art. 3.8.1 – RU1 – Riqualificazione urbanistica - assetto compiuto degli isolati.....	29
Art. 3.8.2 – RU2 – riqualificazione urbanistica con riordino di porzioni di isolati.....	29
Art. 3.8.3 – RU3 – riqualificazione urbanistica con ridisegno degli isolati.....	30
Art. 3.9 – Interventi di riqualificazione ambientale.....	30
Art. 3.9.1 – RA - Interventi di riqualificazione ambientale.....	30
Art. 3.10 – Aree di intervento unitario.....	32
Art. 3.11 – Titoli abilitativi.....	39
Art. 3.12 – Documentazione da allegare all’istanza.....	39
TITOLO IV - PRESCRIZIONI TECNICHE.....	43
Art. 4.1 – Prescrizioni di carattere generale.....	43
Art. 4.2 – Prescrizioni tecniche di intervento.....	45
Art. 4.2.1 Murature e facciate.....	45
Art. 4.2.2 Aperture.....	46
Art. 4.2.3 Tetti, lucernari, terrazze.....	46
Art. 4.2.4 Serramenti e portoni.....	48
Art. 4.2.5 Soglie, davanzali, mensole dei balconi.....	48
Art. 4.2.6 Parapetti e inferriate.....	48
Art. 4.2.7 Canali di gronda e pluviali.....	48
Art. 4.2.8 Cavi e condutture.....	48
Art. 4.2.9 Insegne, iscrizioni e targhe.....	49
Art. 4.2.10 Vettrine, chioschi ed edicole.....	49
Art. 4.2.11 Comignoli e canne fumarie.....	50
Art. 4.2.12 Impianti Tecnologici.....	50
Art. 4.3 – Bioedilizia e risparmio energetico.....	51
Art. 4.4 – Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche.....	53
Art. 4.5– Classificazione delle UEI e degli interventi.....	54
Art. 4.5.1 Classificazione UEI.....	54
Art. 4.5.2 Categorie di intervento.....	54
Art. 4.5.3 Riferimenti tipologici.....	55
Art. 4.5.4 Riferimenti abaco elementi architettonici.....	55
Art. 4.5.5 Destinazioni d'uso.....	56
Art. 4.5.6 Prescrizioni puntuali.....	56

## TITOLO I - DISPOSIZIONI DI PIANO

### Art. 1.1 - Finalità e contenuti

La presente Normativa del Piano Particolareggiato dei due centri di prima ed antica formazione rispettivamente di Alghero e di Fertilia – di seguito per brevità denominato Piano Particolareggiato o P.P. – in adempimento ai disposti delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale, disciplina gli interventi edilizi ed urbanistici, di iniziativa pubblica e/o privata, che riguardano immobili o aree ricompresi, anche parzialmente, all'interno del perimetro del centro di prima e antica formazione, di seguito Centro Matrice o C.M., individuato con specifico atto ricognitivo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°28 del 29/10/2007 e confermato con determinazione n. 1430/DG del 10/12/2007 del Direttore Generale della Pianificazione Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'assessorato degli Enti locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna.

Il PP del centro di prima e antica formazione di Alghero e di Fertilia, di cui le presenti Norme di attuazione costituiscono parte integrante, è stato redatto in coerenza con i principi informativi e nel rispetto delle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale, di seguito P.P.R.; pertanto fornisce una disciplina urbanistica attuativa unitaria volta al conseguimento delle finalità poste dall'art. 52 delle NTA del P.P.R.

Finalità prioritaria delle previsioni urbanistiche dettate con il P.P. è difatti quello del "recupero dei valori ambientali ed architettonici e identitari propri dell'assetto urbano ed edilizio pertinente all'impianto insediativo e alla sua evoluzione attraverso il tempo" <sup>1</sup>. Ovvero di *"ricostituire e/o mantenere un assetto generale coerente con quello originario o storicamente formatosi, mediante conservazione e restauro di elementi e componenti superstiti e mediante previsione di interventi di progressiva eliminazione dei manufatti e dei fabbricati incongrui, con successiva eventuale realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto e coerenti con l'abaco delle tipologie tradizionali locali"*.

Il PP si propone il recupero, la riqualificazione e la conservazione del nucleo storico, la correzione - per quanto possibile - delle alterazioni recenti incompatibili con il "carattere originario" dei centri storici. Pertanto gli interventi contemplati nel P.P. perseguono pertanto i seguenti obiettivi:

- tutelare, salvaguardare e tramandare il quadro d'insieme degli elementi che qualificano il centro di antica e prima formazione;
- tutelare e rendere riconoscibile la trama viaria, ovvero il sistema degli isolati (caratterizzati dal sistema a schiera e dai sistemi in linea, a palazzo, a villa etc.) nelle sue fasi diversificate;
- tutelare e valorizzare i margini murati (Alghero) e salvaguardare l'identità e le differenze specifiche dei nuclei evitando saldature tra nuclei contermini (Fertilia);
- tutelare il carattere degli edifici e dei manufatti e le tecniche costruttive della tradizione;

<sup>1</sup> cfr. "determinazione RAS n. 4/D.G. Del 07/01/2009 - Art. 2 della L.R. 13/2008 - Verifica di conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Alghero e della frazione di Fertilia.

- favorire la connettività interna al centro storico, la sua accessibilità e attrattività, anche attraverso operazioni di riqualificazione urbanistica connesse alla creazione di nuovi servizi;
- promuovere l'utilizzo del patrimonio storico attraverso interventi di recupero connotati da alta qualità urbana e finalizzati al mantenimento o al ripristino delle funzioni residenziali;
- promuovere, in sinergia pubblico/privato, strategie finalizzate ad attivare politiche di marketing urbano in aree e/o gruppi di edifici censiti in virtù delle caratteristiche tipologiche e dello stato di conservazione;
- incentivare le attività compatibili necessarie per la vitalità economica e sociale del centro storico e connesse alla funzione abitativa quali gli esercizi commerciali, l'artigianato, i pubblici esercizi, gli uffici e gli studi privati, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose.
- Incentivare, anche con il concorso finanziario regionale, le politiche di qualità facendo ricorso alla forma del concorso di idee o di progettazione per l'innalzamento dei livelli qualitativi degli interventi.
- sviluppare la sensibilizzazione e partecipazione dei cittadini alla tutela, conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio di valore storico e facente parte della cultura materiale del luogo.

#### **Art. 1.2 – Funzioni e validità del piano**

Il Piano particolareggiato assolve alle seguenti funzioni:

- a) funzione *attuativa* delle previsioni in esso contenute entro il termine di 10 anni;
- b) funzione *espropriativa* delle aree necessarie per l'attuazione delle previsioni in esso contenute, con vincolo preordinato all'esproprio avente validità limitata a 5 anni. Il vincolo preordinato all'esproprio, dopo la sua decadenza, può essere motivatamente reiterato, conformemente alle prescrizioni del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327.
- c) funzione *regolatrice* dell'attività edificatoria con validità a tempo indeterminato.

Ai sensi della legge 17.8.1942, n. 1150 e dell'art. 21 della L.R. 22/12/1989, n° 45: "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" e successive modificazioni, il P.P. detta prescrizioni relative alla destinazione delle aree e alle loro trasformazioni edilizie e urbanistiche, come specificato nelle presenti norme, con forme di riuso degli edifici compatibili con la loro costituzione intrinseca e non distruttiva delle loro identità culturali.

L'approvazione del P.P. ha efficacia di dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste e per l'acquisizione delle eventuali aree necessarie per la sua attuazione.

La dichiarazione di pubblica utilità ha efficacia per 10 anni; decorso tale termine esso diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo, tuttavia, fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare i criteri di intervento, i vincoli di destinazione previsti dal piano stesso, le prescrizioni di carattere urbanistico ed edilizio, l'efficacia degli allineamenti e delle prescrizioni di

zona, mentre decade la dichiarazione di pubblica utilità, nonché l'indifferibilità ed urgenza delle opere in esso previste.

L'intera zona perimetrata dal P.P. si considera zona di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali.

### **Art. 1.3 – Ambito di applicazione**

Le presenti Norme di attuazione regolamentano l'attività edilizia concernente aree ed immobili ricadenti, anche parzialmente, all'interno del perimetro del CM; qualsiasi intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica su aree o immobili ricompresi all'interno del perimetro predetto dovrà attenersi ai criteri di edificazione fissati dalle presenti norme, rispettare le destinazioni d'uso consentite, le tipologie, le metodologie di intervento e i canoni edificatori in relazione ai parametri dimensionali ed osservare le prescrizioni e le procedure indicate.

Le presenti Norme di attuazione integrano e disciplinano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche e nelle schede delle unità edilizie del P.P., anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 12 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Le disposizioni contenute nelle tavole grafiche, nelle schede delle unità edilizie e nelle presenti norme hanno efficacia cogente e sono immediatamente vincolanti. In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse, fa sempre testo la tavola a scala più piccola (scala a maggiore dettaglio). Le norme scritte prevalgono in ogni caso sugli elaborati grafici.

Le previsioni del P.P. costituiscono attuazione del PRG e, dove in contrasto, variante allo stesso con tutte le specificazioni previste dalle presenti norme. Per quanto non espressamente o non diversamente specificato, valgono le Norme di attuazione ed il Regolamento edilizio del PRG., con tutte le eventuali integrazioni e modificazioni delle norme in oggetto.

Per quanto non specificatamente espresso nelle presenti Norme di attuazione e negli elaborati di P.P., nelle Norme di attuazione e negli elaborati del PRG, nel R.E., si rimanda alle disposizioni di legge statali e regionali, ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia ed alle disposizioni del Codice Civile.

### **Art. 1.4 - Articolazione del Centro di prima e antica formazione.**

All'interno del perimetro del centro di prima e antica formazione di Alghero e di Fertilia sono individuate le zone A e le zone B; per ciascuna zona sono individuate le seguenti due zone sottozona per le quali le presenti Norme prevedono, riguardo a taluni aspetti, prescrizioni ed indicazioni differenziate:

- sottozona A1 - Alghero - che comprende la parte della città storica di più antico impianto all'interno della cinta muraria estesa al mercato, la torre di Sulis e le ville lungo il Lungomare Dante fino a comprendere la Villa Las Tronas;
- sottozona A2 - Alghero - che comprende una fascia di tessuto otto-novecentesco a ridosso della precedente, fino all'estremità del porto;

- sottozone B1 e B2 - Alghero - che comprende una ulteriore fascia di tessuto otto-novecentesco a ridosso della precedente, estesa su Via Vittorio Emmanuele e Via Catalogna
- sottozone B1 e B2 – Fertilia – che comprende la parte della città storica di fondazione e il Villaggio Calik

#### **Art. 1.5 - Elaborati di Piano**

Il P.P. dei centri matrice di Alghero e di Fertilia si compone dei seguenti elaborati, specificando che il post fisso A indica cartografie afferenti ad Alghero, mentre F indica quelle riferite a Fertilia:

### **INDAGINI PRELIMINARI**

#### **1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Tavola 1.1 – Geografia dei luoghi

Tavola 1.2 – Relazioni tra poli urbani

#### **2 ANALISI TERRITORIALE**

Tavola 2.1 – Suoli e criticità ambientali

Tavola 2.2 – Aspetti geologici

Tavola 2.3 – Beni paesaggistici ambientali

Tavola 2.4A – Pianificazione territoriale

Tavola 2.4F – Pianificazione territoriale

#### **3 ANALISI DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

Tavola 3.1A - Sistema insediativo

Tavola 3.1F - Sistema insediativo

Tavola 3.2A - Planimetria catastale

scala 1:2000

Tavola 3.2F - Planimetria catastale

scala 1:2000

Tavola 3.3.1 – Vuoti urbani da eventi bellici-A1

scala 1:1000

Tavola 3.3.2 – Vuoti urbani da eventi bellici-A2

scala 1:1000

Tavola 3.4 – Stato della pianificazione

scala 1:1000

#### **4 ANALISI INSEDIATIVA**

Tavola 4.1A – Identificazione isolati e unità edilizie

scala 1:1000

Tavola 4.1F – Identificazione isolati e unità edilizie

scala 1:1000

Tavola 4.2A – Utilizzo piano terra

scala 1:1000

Tavola 4.2 F– Utilizzo piano terra

scala 1:1000

Tavola 4.3A – Utilizzo piani superiori

scala 1:1000

Tavola 4.3F – Utilizzo piani superiori

scala 1:1000

Tavola 4.4A – Consistenza e densità edilizia

scala 1:1000

Tavola 4.4F – Consistenza e densità edilizia

scala 1:1000

Tavola 4.5A – Epoca di impianto

scala 1:1000

Tavola 4.5F – Epoca di impianto

scala 1:1000

Tavola 4.6A – Morfologia degli isolati

scala 1:1000

Tavola 4.6F – Morfologia degli isolati

scala 1:1000

Tavola 4.7A – Classificazione tipologica

scala 1:1000

Tavola 4.7F – Classificazione tipologica

scala 1:1000

Tavola 4.8A – Stato di manutenzione

scala 1:1000

Tavola 4.8F – Stato di manutenzione

scala 1:1000

Tavola 4.9A – Valori architettonici ed ambientali	scala 1:1000
Tavola 4.9F – Valori architettonici ed ambientali	scala 1:1000
Tavola 4.10A – Stato di conservazione	scala 1:1000
Tavola 4.10F – Stato di conservazione	scala 1:1000
Tavola 4.11A – Rilevanza paesaggistica	scala 1:1000
Tavola 4.11F – Rilevanza paesaggistica	scala 1:1000
Tavola 4.12A – Planimetria dei tipi di copertura	scala 1:1000
Tavola 4.12F – Planimetria dei tipi di copertura	scala 1:1000
Tavola 4.13A – Caratteristiche degli spazi aperti	scala 1:1000
Tavola 4.13F – Caratteristiche degli spazi aperti	scala 1:1000
Tavola 4.14A.1 – Planimetria dei materiali di copertura	scala 1:500
Tavola 4.14A.2 – Planimetria dei materiali di copertura	scala 1:500
Tavola 4.14A.3 – Planimetria dei materiali di copertura	scala 1:500
Tavola 4.14F – Planimetria dei materiali di copertura	scala 1:500

## **PROGETTO DI PIANO**

### **5 TAVOLE DI PIANO**

Tavola 5.1A – Classificazione delle unità edilizie	scala 1:1000
Tavola 5.1F – Classificazione delle unità edilizie	scala 1:1000
Tavola 5.2A – Categorie di intervento	scala 1:1000
Tavola 5.2F – Categorie di intervento	scala 1:1000
Tavola 5.3A – Zone S servizi	scala 1:1000
Tavola 5.3F – Zone S servizi	scala 1:1000

### **6 PROFILI REGOLATORI DEGLI ISOLATI**

Tavola 6.1 – Profilo regolatore: isolato 1	scala 1:200
Tavola 6.n – Profilo regolatore: isolato n	scala 1:200

### **A- ALLEGATI DESCRITTIVI E RELAZIONALI**

Allegato A – Relazione illustrativa
Allegato B – Norme tecniche di attuazione
Allegato C – Abaco delle tipologie edilizie
Allegato D – Abaco degli elementi architettonici
Allegato E – Abaco delle pavimentazioni
Allegato F – Schede e Decreti MIBACT-SBEAP-SS
Allegato G – Schede unità edilizie di intervento
Allegato H – Tabelle parametriche
Allegato I – Abaco degli arredi e dei corpi illuminanti

#### **Art. 1.6 – Modalità d'attuazione del Piano**

Il P.P. si attua, per tutti gli interventi ricadenti all'interno della zona di applicazione del medesimo, tramite:

- a) intervento diretto da parte degli aventi titolo su singole unità edilizie di intervento UIE, consorzi volontari estesi a più unità edilizie di intervento o comparti edificatori;
- b) intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti aventi titolo ai sensi della legislazione vigente;
- c) intervento pubblico e/o privato attraverso Piani di Recupero;



- d) intervento pubblico pubblico e/o privato attraverso i Piani di Riqualificazione Urbana;
- e) intervento pubblico attraverso concorso di idee o di progettazione;

Devono essere adottate le più opportune forme di pubblicizzazione e di valutazione collettiva degli interventi proposti al fine di favorire la più ampia condivisione degli stessi e garantire la maggiore partecipazione sociale da parte dei fruitori del centro matrice inteso come bene culturale.

I proprietari, i possessori o i detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree ricadenti nell'ambito di validità del Piano hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendono intraprendere, corredato della prescritta documentazione.

L'Amministrazione Comunale provvede all'attuazione degli interventi di propria competenza previsti dal Piano Particolareggiato, in particolare nei casi seguenti:

- a) pavimentazione ed arredo delle strade e delle piazze;
- b) sistemazione ed arredo del verde pubblico e di tutte le aree di riqualificazione ambientale;
- c) riorganizzazione degli impianti a rete;
- d) aree di intervento unitario, anche in collaborazione con altri soggetti pubblici ovvero con soggetti privati;

Sono inoltre di competenza dell'Amministrazione Comunale gli interventi da attuare mediante esproprio od occupazione temporanea di aree.

## TITOLO II - CONTENUTO DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO

### Art. 2.1 - Definizioni

Le parti di immobile si definiscono come segue:

- a) *parti esterne*, ovvero quelle parti del fabbricato che sono a diretto contatto con l'esterno, quindi facciate, portici, androni (anche se chiusi da vetrate e simili), cortili, logge, scale esterne, coperture.
- b) *fronte interno*, ovvero parete perimetrale dell'edificio che non prospetta su vie o spazi pubblici;
- c) *fronte esterno*, ovvero facciata, prospetto principale, parete perimetrale dell'edificio che prospetta su vie e spazi pubblici;
- d) *strutture*, ovvero le strutture verticali e orizzontali portanti dell'edificio o parti di esso;
- e) *portico*, elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio; ovvero il complesso delle strutture in elevazione che lo delimitano, comprese le coperture (intradosso e estradosso);
- f) *coperture*, ovvero l'insieme delle strutture al di sopra della linea di gronda principale, comprese le sovrastrutture quali camini, torrette, ecc.;
- g) *unità immobiliare (UI)*, ovvero l'articolazione interna all'unità edilizia che presenta caratteristiche unitarie dal punto di vista funzionale e patrimoniale;
- h) *unità edilizia (UE)*, ovvero il complesso costituito dal corpo di fabbrica, distinto da quelli adiacenti e compresa l'area scoperta adiacente se ad esso organicamente collegata, le cui parti si organizzano ai fini dell'intervento sotto i vari aspetti (distributivo, funzionale, stilistico, tipologico, ecc.) in modo unitario;
- i) **unità edilizia d'intervento (UEI)**, ovvero il complesso costituito da una o più UE, ovvero corpi di fabbrica e spazi liberi, per cui è prescritta la presentazione di un progetto globale e unitario di intervento; quando non diversamente segnalato l'Unità Edilizia (UE) corrisponde all'UEI;
- j) *classe tipologica/tipologia edilizia*, ovvero l'ambito omogeneo a cui vengono ricondotte le unità edilizie che presentano la stessa tipologia insediativa e le medesime invarianze distributive, spaziali e stilistiche;
- k) *categoria di intervento*, ovvero quella che identifica per la singola UEI le prescrizioni di progetto, e altresì l'insieme delle opere e degli interventi tecnici ammissibili che sono dettagliatamente esposti nelle schede;
- l) *superfetazione*, ovvero ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originario e al successivo eventuale organico sviluppo, non rivesta alcun interesse, sotto il profilo filologico, nella definizione delle caratteristiche dell'unità edilizia; trattasi di un'aggiunta superflua ovvero un corpo di fabbrica, o parte di esso, o una costruzione aggiunta successivamente a un edificio già completo e che contrasta con i caratteri originari; le superfetazio-

ni comprendono quindi ogni manufatto che, a carattere precario per la consistenza delle strutture, e dei caratteri estetico-formali, non è assimilabile nelle strutture e/o nelle funzioni ad un edificio, e che occupa totalmente o parzialmente aree originariamente libere e o sia in sopraelevazione; le superfetazioni da demolire devono essere individuate in sede di progetto.

*m) caratteri originari*, caratteristiche che è possibile rilevare in quei manufatti che non hanno subito significative alterazioni e che, anche in analogia con casi comparabili, consentono di individuare un corpus architettonico e tecnico su cui verificare e commisurare le categorie di intervento.

## **Art. 2.2 – Destinazioni d'uso previste**

Destinazione d'uso è il termine analitico che rappresenta l'articolazione delle destinazioni d'uso congruenti previste, finalizzate in modo sistematico, allo svolgimento delle funzioni che il P.P. ammette.

### A- Destinazioni d'uso degli edifici

salvo eventuali restrizioni previste per le singole categorie di intervento e **compatibilmente con i vincoli morfologico-strutturali, igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità dell'edificio**, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) **residenziale**: compresi bed and breakfast, case vacanze, affitta-camere, case per anziani etc. limitatamente al piano terra e superiori;
- 2) **commerciale**: attività di cui al Decreto Legislativo 31/03/1998, n. 114 art. 4 comma d), e attività di somministrazione di alimenti e bevande, senza limitazione di piano;
- 3) **artigianale**: attività non pericolose, non nocive o non moleste, che non creino intralcio alla circolazione e siano compatibili con la residenza, previo nulla osta dell'ufficio di igiene pubblica e della polizia urbana riguardo a rumori, polveri, fumi, scarico di acque inquinanti e oli, nonché con quant'altro prescritto dalle relative normative di settore esistenti, senza limitazione di piano;
- 4) **direzionale**: uffici privati e studi professionali, spazi per co-working, banche, agenzie d'affari, assicurazioni, limitatamente al piano terra e superiori;
- 5) **turistico ricettiva**: albergo, albergo diffuso, albergo residenziale e strutture similari, limitatamente al piano terra e superiori;
- 6) **pubblica o di interesse pubblico**: servizi per l'assistenza sociale e sanitaria, per l'istruzione di base e superiore, per il culto, per la cultura e lo spettacolo, servizi ricreativi e sportivi, servizi di supporto alle attività portuali, senza limitazione di piano;
- 7) **depositi e magazzini** similari, limitatamente ai piani seminterrati e al piano terra;

### B- Destinazioni d'uso degli scoperti

- 1) parchi e giardini pubblici, verde privato
- 2) strade piazze e percorsi pedonalizzazione
- 3) parcheggi

### **Art. 2.3 – Modifiche di destinazioni<sup>2</sup>**

Relativamente alle destinazioni d'uso all'interno del centro di prima e antica formazione, essendo presenti zone urbanistiche omogenee A e B è individuata la seguente categoria funzionale urbanisticamente rilevante: **“residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza”**.

Sono servizi strettamente connessi alla residenza gli usi ad essa complementari, destinati a garantire la qualità dell'abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini. Hanno tale destinazione gli edifici e le aree destinati a studi professionali, attività commerciali, artigianali, turistico-ricettive, di ristorazione, socio-sanitarie e uffici in genere. Non sono servizi connessi alla residenza i servizi pubblici o gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico, a parcheggio, la cui dotazione deve essere garantita, nel rispetto delle vigenti disposizioni, in sede di pianificazione.

Costituisce mutamento della destinazione d'uso non rilevante a fini urbanistici ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, tale da comportare, all'interno della medesima categoria funzionale, l'assegnazione dell'unità immobiliare a una delle destinazioni ammissibili previste dallo strumento urbanistico.

Pertanto tutti i mutamenti di destinazione d'uso all'interno del centro di prima e antica formazione sono “mutamenti non rilevanti ai fini urbanistici” e come tali sono sempre ammessi e se non accompagnati dall'esecuzione di opere edilizie sono soggetti a comunicazione al SUAPE.

Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.

Nei casi di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza di comunicazione, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente in materia edilizia ordina il ripristino della destinazione d'uso legittimamente autorizzata e irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione dovuto e comunque non inferiore a euro 500. In caso di inottemperanza entro novanta giorni, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente ne dispone l'esecuzione d'ufficio e, se questa non sia possibile, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore dell'immobile conseguente al mutamento della destinazione d'uso, calcolato secondo i valori correnti dell'Agenzia del territorio.

È fatta salva l'applicazione delle ulteriori sanzioni previste, relative alle eventuali opere eseguite in assenza o in difformità di permesso di costruire, SCIA, o comunicazione di inizio lavori

### **Art. 2.4 – Deroghe**

Fatta eccezione per i fabbricati nei quali sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia (RsE), di demolizione e ricostruzione (DR), di nuova edificazione (NE), di ristrutturazione urbanistica (RU2 e RU3), relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari dei locali d'abitazione (con esclusione degli interrati e dei sottotetti), possono essere derogate le prescrizioni di cui al D.M. 5 luglio 1975 e al Regolamento Edilizio vigente.

2 cfr. art. 11 L.R. n° 23/1985 e s.m.i.

Per i soli fabbricati nei quali sono previsti interventi di restauro (R), risanamento conservativo (RC) e riqualificazione edilizia (RqE), compatibilmente con i vincoli morfologico-strutturali dell'edificio, i locali al piano terra potranno avere le seguenti destinazioni d'uso con possibilità di deroga alle norme sulle altezze utili interne stabilite dal Regolamento Edilizio, a condizione che siano dimostrate soluzioni alternative atte a garantire, comunque, idonee condizioni igienico-sanitarie, di sicurezza e di accessibilità e siano integralmente recepite le prescrizioni contenute nella relativa scheda edilizia di Piano:

- commerciale
- artigianale
- direzionale
- pubblica o di interesse pubblico

#### **Art. 2.5 – Dotazione posti auto**

Negli interventi di Riqualificazione edilizia con modificazioni planivolumetriche (RqE3), Ri-strutturazione edilizia senza variazione di volume (RsE), Demolizione e ricostruzione con variazione di volume (DR), Nuova edificazione (NE), Riqualificazione urbanistica 1 (RU1), Riqualificazione urbanistica 2 (RU2) e Riqualificazione urbanistica 3 (RU3) devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare.

Negli interventi di Riqualificazione edilizia con modificazioni planivolumetriche (RqE3), Ri-strutturazione edilizia senza variazione di volume (RsE) e Riqualificazione urbanistica 1 (RU1) qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti di cui sopra, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del Consiglio Comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale.

Nelle modifiche di destinazione d'uso e nei frazionamenti di unità immobiliari legittimamente realizzati la norma di cui sopra non trova applicazione.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> cfr. art. 15 quater L.R. n° 23/1985 e s.m.i.

### TITOLO III – MODALITÀ DI INTERVENTO

#### Art. 3.1 – Isolati ed Unità Edilizie

Il patrimonio edilizio ricompreso nella perimetrazione dei centri di antica e prima formazione, a seguito delle indagini eseguite sul campo, è stato suddiviso in *isolati urbani*, al cui interno sono state individuate le singole *unità edilizie di intervento*. Esse sono le porzioni di tessuto edilizio costituite anche da più unità immobiliari, avente omogenee ed unitarie caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive, per ciascuna delle quali si è proceduto alla determinazione planimetrica tramite rilievo aerofogrammetrico o catastale.

Le unità edilizie di intervento sono identificate da un codice composto, nel quale il primo numero indica l'isolato e il secondo il numero progressivo dell'unità all'interno dell'isolato, e sono individuate graficamente in ogni tavola con un perimetro nero spesso. Per ogni unità edilizia è stata redatta un'apposita *Scheda di Piano* contenente le indicazioni riguardanti consistenza, destinazione d'uso, tipologia edilizia, caratteri architettonici, interventi ammessi e prescrizioni di carattere operativo.

I dati planivolumetrici e catastali specificati nelle singole schede sono stati desunti dalle planimetrie catastali e talvolta dal rilievo aerofotogrammetrico e sono da considerarsi come valori di riferimento utilizzati per il dimensionamento del Piano: questi dati, all'atto della richiesta dell'atto autorizzativo l'intervento, dovranno essere singolarmente riscontrati e verificati dal professionista incaricato presso gli uffici comunali competenti e presso l'Agenzia del Territorio.

L'analisi del patrimonio edilizio ha generato le carte di analisi della consistenza fisica con cui si individuano i caratteri tipologici, la conservazione dei caratteri storici e delle alterazioni delle unità edilizie.

In base alle risultanze di tali analisi sono state determinate le *categorie di intervento* indicate nella tavola "Categorie di intervento" e nell'Allegato "Schede delle unità edilizie". Pertanto per ciascuna unità edilizia di intervento sono individuate:

- norme relative ai modi, ai caratteri e alle tecniche di intervento in ragione della classe tipologica, della conservazione dei caratteri storici e delle alterazioni subite
- norme relative all'uso e alla destinazione del suolo e degli edifici

E' obbligatoria la redazione di un progetto unitario per ogni unità edilizia di intervento, a cui farà riferimento un'unica dichiarazione di inizio attività aderente alla tipologia di istanza autorizzativa utilizzata per la legittimazione dell'intervento.

Un progetto unitario di intervento può comprendere più unità edilizie di intervento contigue fermo restando il rispetto delle specifiche categorie di intervento di ogni singola unità. Un progetto unitario può comprendere porzioni di una unità edilizia di intervento contigua, funzionalmente collegata all'unità interessata dall'intervento, purché comprenda il progetto di massima dell'intera UEI contigua.

### **Art. 3.2 – Classificazione delle unità edilizie**

All'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione sono organismi architettonici di valore storico quelli costruiti precedentemente al 1950 (1954 fonte Ortofoto 1954-1955 e IGM 1958) aventi un significativo interesse ambientale e/o costruttivo.

Le unità edilizie ricomprese nel Piano, in funzione della conservazione dei caratteri storici e delle alterazioni subite, sono catalogate sulla base della seguente classificazione:

**E1. Edifici storici di pregio senza alterazioni:** edifici di pregio di tipo tradizionale e/o di significativo interesse storico, ambientale o costruttivo, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale. Sono gli organismi in normali condizioni di conservazione e manutenzione che rivestono significativo interesse storico e ambientale e che documentano la tradizione locale o le pratiche costruttive e di decorazione suscettibili di conservazione. Per questa tipologia di fabbricati sono di norma ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, salvo diverse prescrizioni specificate nelle schede di Piano.

**E2. Edifici storici di pregio che hanno subito alterazioni reversibili:** edifici di pregio di tipo tradizionale e/o di significativo interesse storico, ambientale o costruttivo, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno subito limitate e/o reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica. Sono organismi come quelli della classe precedente che sono stati alterati da superfetazioni o da interventi di edificazione sovrapposta al vecchio impianto con elementi architettonici in contrasto con i caratteri tradizionali. Sono consentiti gli stessi interventi ammessi per la classe precedente e interventi di riqualificazione edilizia RqE1 e RqE2.

**E3. Edifici storici senza alterazioni:** edifici storici tradizionali, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno conservato la propria consistenza formale. Sono gli organismi in normali condizioni di conservazione e manutenzione aventi interesse storico e ambientale e che documentano la tradizione locale o le pratiche costruttive e di decorazione suscettibili di conservazione; in alcuni casi si ha l'utilizzo di materiali dissonanti con la tradizione storica. Per questa tipologia di fabbricati sono di norma ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e riqualificazione edilizia RqE1, salvo diverse prescrizioni specificate nelle schede di Piano.

**E4. Edifici storici che hanno subito alterazioni reversibili:** edifici storici tradizionali, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica. Sono organismi che hanno subito trasformazioni nella configurazione delle facciate e/o che sono stati alterati da superfetazioni o da interventi di edificazione sovrapposta al vecchio impianto con elementi architettonici in contrasto con i caratteri tradizionali. Sono consentiti gli stessi interventi ammessi per la classe precedente e interventi di riqualificazione edilizia RqE2 e RqE3.

**E5. Ruderì:** edifici storici tradizionali, fortemente degradati, parzialmente o totalmente privi di alcuni elementi di fabbrica e classificabili come ruderi; si tratta nella generalità di unità tradizionali molto degradate o in rovina. Per detti organismi edilizi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e riqualificazione urbanistica RU1 ovvero interventi che prevedono la ricostruzione in sito nel rispetto della configurazione, delle dimensioni e delle caratteristiche preesistenti da documentarsi adeguatamente. In taluni casi – specificati nelle schede delle unità edilizie – è consentita la demolizione e la successiva ricostruzione; in questi casi dovranno essere rispettati i caratteri della costruzione tradizionale. Dovranno altresì essere rispettati gli allineamenti planimetrici ed altimetrici, come riportato nelle tavole grafiche e nei profili.

**E6. Edifici di nuova o recente edificazione** o di recente ristrutturazione, aventi caratteri tipologici e stilistici **non dissonanti e compatibili** con la tradizione costruttiva storica ed il contesto paesaggistico; in alcuni casi si ha l'utilizzo di materiali dissonanti con la tradizione storica. Sono di norma ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e riqualificazione edilizia RqE1 in coerenza con gli abachi di Piano.

**E7. Edifici di nuova o recente edificazione** o di recente ristrutturazione, aventi caratteri tipologici, stilistici e materiali **dissonanti ed incompatibili** con la tradizione costruttiva storica ed il contesto paesaggistico. Rientrano in questa categoria gli organismi edilizi parzialmente o totalmente dissimili da quelli tradizionali. Sono consentiti gli stessi interventi ammessi per la classe precedente e interventi di riqualificazione edilizia RqE2 e RqE3. Sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione RsE, anche con variazioni di volume DR, con misure e regole atte ad assicurare sia la conservazione degli elementi identitari ancora leggibili o superstiti, sia un più coerente inserimento del fabbricato nel tessuto edilizio del centro storico con ripristino dell'assetto storico generale.

**E8. Scoperto o vuoto urbano:** Sono ricompresi gli scoperti determinati da demolizioni belliche, crolli, rimozioni programmate (area ex S.A.L.C.A.) oppure vuoti urbani mai edificati. Sono consentiti interventi di riqualificazione urbanistica RU1 e RU3 nonché nuove edificazioni NE nel rispetto degli allineamenti planimetrici ed altimetrici, come riportato nelle tavole grafiche e nei profili.

### **Art. 3.3 – Categorie di intervento**

Gli interventi attuabili sui fabbricati e nelle aree ricomprese all'interno del perimetro del centro di prima e antica formazione sono riconducibili alle seguenti classi e categorie di interventi edilizi che richiamano, con opportune modifiche, integrazioni e precisazioni, le definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 come modificato dal decreto legge n. 133 del 2014; **ai sensi dell'art. 52 comma 4 delle NTA del PPR, gli interventi relativi alle Categorie di intervento sotto riportate sono rivolti non**



solo al corpo di fabbrica principale ma anche alle recinzioni e alle relazioni originarie con agli spazi vuoti di pertinenza dell'organismo edilizio nella loro integrità.

La codifica e l'individuazione grafica, nelle tavole del presente piano, dei fabbricati e delle relative pertinenze non sono dimostrazione della regolarità edilizia degli stessi; la legittimità urbanistico edilizia dei volumi presenti nelle UEI dovrà essere dimostrata al momento della presentazione del progetto presso l'ufficio Edilizia Privata.

### **1. Interventi di conservazione**

Riguardano quelle unità edilizie di interesse storico e/o architettonico, in cui sono ancora chiaramente leggibili elementi di valore identitario, per le quali sono prescritti interventi di carattere conservativo basati su una approfondita conoscenza scientifica del manufatto sotto il profilo della composizione architettonica dell'assetto insediativo e distributivo, dell'impianto strutturale, delle tecniche costruttive e degli apparati decorativi e ornamentali. Sono ascrivibili a questa classe le seguenti categorie di intervento che prevedono il mantenimento, il recupero e la conservazione del patrimonio edilizio esistente:

- MO - manutenzione ordinaria;
- MS - manutenzione straordinaria;
- RS - restauro scientifico
- R - restauro
- RC - risanamento conservativo

### **2. Interventi di riqualificazione edilizia**

Riguardano quelle unità edilizie con impianto tipologico riconoscibile e/o con presenza di elementi (frammenti) di valore identitario, che nel corso del tempo hanno subito trasformazioni che ne hanno modificato in tutto o in parte, composizione architettonica dell'assetto insediativo e distributivo, impianto strutturale, tecniche costruttive e degli apparati decorativi e ornamentali, dell'organismo originario. Sono ascrivibili a questa classe le seguenti categorie di intervento:

- RqE1 - riqualificazione edilizia (adeguamento funzionale delle singole UI)
- RqE2 - riqualificazione edilizia (riorganizzazione funzionale dell'intera UEI)
- RqE3 - riqualificazione edilizia (con modificazioni planivolumetriche)

### **3. Interventi di ristrutturazione edilizia**

Riguardano le unità di recente edificazione e quelle totalmente prive di qualità tipologiche, valore storico, architettonico e ambientale, che si configurano come elementi dissonanti nel tessuto edilizio storico. Sono ascrivibili a questa classe le seguenti categorie di intervento:

- RsE - ristrutturazione edilizia senza variazione di volume

### **4. Interventi di nuova costruzione**

Riguardano quelle unità edilizie privi di qualità tipologiche, valore storico, architettonico e ambientale o da scoperti che, per la posizione nella cortina edilizia o nell'isolato, mediante la realizza-

zione di nuovi organismi edilizi armonicamente inseriti nel contesto, possono contribuire al completamento e/o alla riqualificazione della scena urbana di un complesso edilizio più ampio. Le categorie di questa classi si applicano anche a quelle unità di più recente edificazione che risultano in contrasto col contesto urbano. Sono ascrivibili a questa classe le seguenti categorie di intervento:

DR – demolizione e ricostruzione con variazione di volume

NE – nuova edificazione

D – demolizioni senza ricostruzioni

#### **5. *Interventi di riqualificazione-ristrutturazione urbanistica***

Sono quegli interventi rivolti a trasformare l'esistente tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di opere a carattere migliorativo, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Si riferiscono a determinati ambiti del tessuto urbanistico-edilizio per i quali risulta opportuno un intervento unitario che determini una radicale trasformazione dello stato esistente allo scopo di conferire un assetto compiuto e correttamente inserito nel contesto urbano circostante. Sono ascrivibili a questa classe le seguenti categorie di intervento:

RU1 – riqualificazione urbanistica - assetto compiuto degli isolati

RU2 – riqualificazione urbanistica con riordino di porzioni di isolati

RU3 – riqualificazione urbanistica con ridisegno degli isolati

#### **6. *Interventi di riqualificazione ambientale***

Sono quegli interventi non edificatori su aree libere o pertinenze inedificabili e su spazi pubblici al fine di favorirne la riqualificazione e la qualità paesaggistica. Sono ascrivibili a questa classe le seguenti categorie di intervento:

RA - riqualificazione ambientale

Le categorie di intervento consentite per ogni singola unità di intervento sono specificate nella relativa scheda edilizia – esclusa la riqualificazione ambientale – e nelle tavole delle categorie di intervento.

#### **Art. 3.4 – Interventi di conservazione**

Sono raggruppate in questa classe quelle categorie di intervento che prevedono il mantenimento, il recupero e la conservazione del patrimonio edilizio esistente.

##### **Art. 3.4.1 - MO - Manutenzione ordinaria**

Comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono in alcun modo comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici, decorativi e strutturali degli edifici.

In linea generale sono da considerarsi interventi di manutenzione ordinaria i seguenti lavori:

- *parti interne:*
  - a) demolizione e rifacimento totale o parziale dei pavimenti e dei rivestimenti, a condizione che non si tratti di elementi di antica fattura e pregio, per la eventuale rimozione dei quali è necessaria apposita autorizzazione degli uffici competenti;
  - b) demolizione, rifacimento o riprese parziali degli intonaci e loro coloritura;
  - c) ripristino, sostituzione di infissi;
  - d) riparazione, integrazione e/o limitato parziale rinnovamento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici a patto che non comportino creazione di volumi tecnici;
  
- *parti esterne:*
  - a) riprese parziali di intonaco e di tinteggiatura, ad esclusione del totale rifacimento, con l'impiego di materiali, colori e tecnologie analoghi a quelli esistenti;
  - b) coloriture dei prospetti senza modifiche dei colori e degli ornamenti originali;
  - c) riparazione, verniciatura degli infissi con colori e tipi identici a quelli preesistenti;
  - d) riparazione parziale del tetto mediante revisione del manto di copertura che comporti la sostituzione di singoli elementi quali tegole e coppi, canali di gronda e pluviali, con l'impiego di materiali simili a quelli preesistenti;

L'intervento di manutenzione ordinaria è sempre consentito anche se non esplicitamente indicato nell'Allegato G e non è alternativo rispetto ad altre modalità di intervento più sostanziali prescritte per la medesima UEI.

Per gli interventi su edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39 e comunque di pregio, per i quali sono previste le categorie di intervento: restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo la comunicazione deve essere accompagnata da una relazione asseverata di un tecnico laureato abilitato. Conformemente a quanto previsto dall'art. 13 della legge 1089/39 la presenza di elementi decorativi negli edifici di interesse storico-artistico implica la tutela da parte della Soprintendenza ai B.A.A.A.S.

#### **Art. 3.4.2 - MS - Manutenzione straordinaria**

Gli interventi ascrivibili a questa categoria, finalizzati a preservare e migliorare l'efficienza delle singole unità immobiliari, comprendono 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, il sistema costruttivo 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 si realizzino né bilocali né monolocali, non sia modificata la volumetria complessiva degli

edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso e salvo eventuali restrizioni previste per le singole categorie di intervento.

Tutte le opere e le modifiche che rientrano in questa categoria devono tendere alla salvaguardia dell'immagine architettonica dell'edificio, pertanto dovranno essere eseguite senza alterazioni degli elementi tipologico-formali e delle caratteristiche architettoniche degli immobili, salvo che ciò non si configuri come intervento di riordino e di riqualificazione architettonica dell'organismo edilizio stesso, in coerenza con i principi informativi del Piano, da accertarsi da parte dell'Ufficio Tecnico.

In linea generale sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- a) rifacimento di intonaci e coloriture esterne e il trattamento di murature a "faccia vista" (riprese, stilatura di giunti, pulitura, etc.);
- b) sostituzione di infissi esistenti con nuovi infissi in legno;
- c) rifacimento parziale o totale del manto di coperture storiche disestate con riutilizzo delle tegole esistenti o, nel caso non siano numericamente sufficienti, con tegole di altra provenienza uguali a quelle esistenti;
- d) sostituzione integrale del manto di copertura esistente realizzato con elementi incongrui con un nuovo manto di copertura in coppi in laterizio;
- e) rifacimento o installazione di materiali di isolamento e di impermeabilizzazione
- f) risanamento delle lesioni murarie che non comportino significative opere di demolizione ivi compreso l'inserimento di catene e tiranti metallici;
- g) risanamento, consolidamento, rifacimento parziale o totale di strutture verticali o orizzontali senza alterazione della quota di imposta e senza incremento di superfici e volumi;
- h) rifacimento o installazione di impianti per servizi accessori (idrico, fognario, scarico acque meteoriche, riscaldamento, illuminazione) ed opere inerenti che non comportino creazione di nuovi volumi tecnici;
- i) rifacimento o installazione di opere accessorie quali recinzioni e sistemazioni esterne che non comportino aumento di volume e superfici utili;
- j) realizzazione di chiusure e di aperture interne che non modifichino lo schema tipologico;
- k) costruzione di vespai e scannafossi;
- l) eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

Le opere di manutenzione straordinaria sugli immobili ricompresi all'interno del centro matrice possono essere effettuate solo attraverso l'impiego di materiali, tecniche costruttive e gamme cromatiche tradizionali. Nella sola zona A2 e nella zona B di Alghero, qualora per particolari motivi di carattere statico, sia necessario intervenire con strutture o elementi non tradizionali, dovrà essere predisposto idoneo progetto, con allegata relazione, redatta da un professionista abilitato, che ne motivi tecnicamente il ricorso, da trasmettere agli uffici competenti per il rilascio del provvedimento abilitativo.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 13 della legge 1089/39 la presenza di elementi decorativi negli edifici di interesse storico-artistico implica la tutela da parte della Soprintendenza ai B.A.A.A.S.

#### **Art. 3.4.3 - RS - Restauro scientifico**

Riguarda gli edifici da conservare integralmente nel loro stato o da modificare soltanto con i metodi del restauro dei monumenti. Tali edifici si definiscono nell'aggregato urbano della città antica quali episodi emergenti caratterizzati da preminenti valori storico, artistici- architettonici.

Nel rispetto delle loro caratteristiche strutturali specifiche e distributive, la destinazione d'uso sarà quella originaria (chiese, conventi, ecc.) nonché di "contenitori" atti a rappresentare, nell'insieme della città, "la memoria storica" con destinazione pubblica (mura, bastioni, torri, forte) nel quadro della riqualificazione delle attrezzature pubbliche di uso collettivo della città.

Le norme attinenti la categoria del Restauro scientifico sono determinate dai seguenti parametri guida:

- a) il ripristino dei fronti esterni e interni;
- b) il ripristino degli ambienti interni;
- c) la ricostruzione filologica delle parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- d) la conservazione dell'impianto distributivo-organizzativo originario;
- e) la conservazione ed il ripristino degli spazi liberi quali corti, giardini, chiostri, ecc. e delle pavimentazioni presenti;
- f) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificazione delle quote di imposta, dei solai, delle volte, delle scale, del tetto, dei muri portanti sia esterni che interni;
- g) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue dell'impianto originario e gli ampliamenti non organici del medesimo;
- h) l'inserimento degli impianti tecnologici e sanitari essenziali, nel rispetto delle norme precedenti.

#### **Art. 3.4.4 - R – RC - Restauro e risanamento conservativo**

A tale tipo di interventi sono prevalentemente assoggettati gli edifici a cui si riconosce un particolare valore artistico, storico e documentario affinché vengano conservati o restituiti all'originario impianto tipologico quando questo sia ritenuto congruente e compiuto.

Individua interventi 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 (murature principali, orizzontamenti, partiture di facciate, elementi di collegamento verticale) ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibile.

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.

Si precisa, inoltre, che:

- per "consolidamento" devono intendersi quei lavori che, conservando il sistema statico e strutturale dell'edificio, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. In particolare, costituiscono interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di murature e tutte le opere che rafforzino importanti elementi strutturali senza comportarne la sostituzione;
- per "rinnovo" devono intendersi le sostituzioni (limitate all'indispensabile) degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia uguale o analoga a quelle sostituite, oltre all'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali dell'edificio. Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature;
- per "elementi estranei all'organismo edilizio" si intendono tutte le aggiunte e modificazioni avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici, tipologici e storico-ambientali dell'edificio.

In particolare, tali tipi di intervento sono distinti nel modo seguente:

**Interventi di restauro**, relativi a edifici o complessi edilizi caratterizzati da preminenti valori storici e artistici, nei quali, sulla base di una attenta analisi storico-critica, si realizza il pieno rispetto dei valori storici ed artistici degli immobili, talvolta con ricorso a opere di demolizione qualora strettamente e assolutamente necessarie, con il mantenimento della destinazione d'uso originaria ovvero con il loro riuso nel quadro della riqualificazione delle attrezzature pubbliche di uso collettivo o comunque con destinazioni d'uso con essi rigorosamente compatibili; sono tenuti al rispetto delle seguenti norme:

- a) è prescritta la conservazione dell'impianto compositivo e distributivo originario sia in pianta che in alzato;
- b) è prescritto il restauro e il ripristino fedele di fronti esterne e interne, attraverso una attenta lettura della unitarietà formale e strutturale al di là delle mascherature e rivestimenti moderni, operando per un accurato restauro degli elementi di particolare pregio compositivo;
- c) è prescritto il restauro ed il ripristino dell'assetto distributivo interno ed in particolare dei paramenti tipologici guida quali gli orizzontamenti, le volte, le colonne, gli androni, ecc.;
- d) è prescritto il consolidamento ed il ripristino delle parti gravemente degradate senza modificare la posizione degli elementi strutturali quali murature portanti, solai e volte, scale, trabeazioni lignee, tetto, quest'ultimo da ricomporre nella tecnologia originaria;
- e) è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni plano-altimetriche e delle aggiunte che non rivestono interesse ai fini della storia dell'edificio;

- f) è prescritta la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse artistico e storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio;
- g) è prescritta la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni originarie, ivi incluse quelle degli spazi aperti sia interni che di pertinenza, quali pavimentazioni di portici, androni, corti, scale, giardini, ecc;
- h) nel caso di rifacimento, le pavimentazioni devono essere realizzate con i materiali e le tecnologie originari operando la rimozione di eventuali strati di materiale di usura aggiunti a copertura della originaria pavimentazione;
- i) non è consentito l'utilizzo di tinteggiature né rivestimenti in pietra a vista, marmo, cotto, maiolica che si discostino da quelle preesistenti tradizionali, né la realizzazione di intonaci diversi da quelli a calce;
- j) è consentito l'inserimento o l'ampliamento di servizi igienico-sanitari, nei limiti delle necessità funzionali delle unità immobiliari, a condizione che non vengano alterati negativamente i caratteri dell'edificio con aggiunte non congruenti con l'organismo edilizio;
- k) è consentita, per esigenze strettamente necessarie e documentate, l'installazione di elevatori a condizione che non comportino la demolizione, neppure parziale, di strutture di importanza storica e di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.) e che non vengano alterati negativamente i caratteri dell'edificio con aggiunte non congruenti con l'organismo edilizio;
- a) sono consentiti gli accorpamenti e le suddivisioni delle unità immobiliari, purché non si realizzino né bilocali né monolocali; in entrambi i casi gli interventi non devono alterare la lettura tipologica dell'unità edilizia;
- l) per quanto riguarda le destinazioni d'uso, oltre a quella residenziale, sono consentite trasformazioni d'uso parziali o totali solo per l'inserimento di funzioni pubbliche e, in parte, di uso pubblico e di servizio, ivi incluso il commercio.

**Interventi di risanamento conservativo**, relativi a edifici e complessi edilizi che conservano parti considerevoli degli impianti compositivo e distributivo originari, nei quali sulla base di una attenta lettura della unitarietà formale e strutturale, si realizza il pieno rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e distributive anche attraverso modeste opere di demolizione e di parziale ricostruzione, nonché modifiche costruttive e delle destinazioni d'uso. Sono tenuti al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) le modifiche all'impianto compositivo e distributivo sia in pianta che in alzato sono consentite soltanto nel rispetto delle parti che si configurano sostanzialmente non alterate rispetto a quello originario;
- b) gli interventi sulle parti strutturali dovranno avvenire nel rispetto di quelle parti o elementi che permangono dell'organismo originario, che dovranno essere accuratamente restaurati, consolidati e ricomposti nella tecnologia originaria;

- c) è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni plano-altimetriche e delle aggiunte che non rivestono interesse ai fini della storia dell'edificio;
- d) è prescritta la conservazione delle porzioni di pavimentazioni originarie, incluse quelle degli spazi aperti, sia interni che di pertinenza quali portici, androni, corti, scale, giardini, ecc.;
- e) nel rifacimento delle pavimentazioni si dovrà tenere conto di quelle preesistenti in modo da armonizzare l'inserimento di materiali e tecnologie innovativi;
- f) non è consentito l'utilizzo di tinteggiature né rivestimenti in pietra a vista, marmo, cotto, maiolica che si discostino da quelle preesistenti tradizionali, né la realizzazione di intonaci diversi da quelli a calce;
- g) è consentito l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitaria condizione che non vengano alterati negativamente i caratteri dell'edificio con aggiunte non congruenti con l'organismo edilizio;
- h) è consentita, per esigenze strettamente necessarie e documentate, l'installazione di elevatori a condizione che non comportino la demolizione, neppure parziale, di strutture di importanza storica e di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.) e che non vengano alterati negativamente i caratteri dell'edificio con aggiunte non congruenti con l'organismo edilizio;
- i) sono consentiti gli accorpamenti e le suddivisioni delle unità immobiliari, purché non si realizzino né bilocali né monolocali; in entrambi i casi gli interventi non devono alterare la lettura tipologica dell'unità edilizia;
- j) sono consentite trasformazioni parziali o totali delle destinazioni d'uso compatibili con l'insieme dell'organismo edilizio.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo può essere attuato sia sull'intera unità edilizia sia su elementi costitutivi autonomi tra loro organicamente collegati quali, ad esempio, il restauro delle coperture, il restauro delle facciate o di parti di esse, il restauro degli ambienti interni.

Per gli edifici monumentali soggetti alle forme di tutela o vigilanza previste dalla D. Lgs. 42/2004 o ad altri vincoli a vario titolo imposti, valgono le norme emanate dagli uffici competenti.

### **Art. 3.5 – Interventi di riqualificazione edilizia**

Gli interventi di riqualificazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi mediante un insieme sistematico di opere che, nel pieno rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con l'obiettivo di perseguire un risultato di maggior qualità costruttiva, funzionale ed architettonica nonché destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di riqualificazione edilizia investono l'insieme del tessuto edilizio, ivi inclusi gli edifici ed i complessi edilizi di qualche pregio o stratificazione storica che hanno subito alterazioni consi-



stenti nell'assetto distributivo e negli elementi tipologici del tessuto preesistente sia sul piano volumetrico (sopraelevazioni, sostituzioni strutturali), sia su quello planimetrico (alterazione dei rapporti seriali di pianta, ecc.).

Sulla scorta delle analisi tipologiche, delle risultanze dei rilievi e tenuto conto dei processi di trasformazione a cui sono stati sottoposti numerosi edifici, si ritiene opportuno articolare questa modalità di intervento precisandone come segue il campo di applicazione in tre tipi:

#### **Art. 3.5.1 – RqE1 -Riqualificazione edilizia (adeguamento funzionale delle singole UI)**

Interventi che prevedono la riorganizzazione funzionale delle singole unità immobiliari, senza aumento della volumetria globale preesistente, con modifiche parziali agli elementi verticali e orizzontali, strutturali e non, con possibili recuperi in termini di superficie all'interno delle volumetrie esistenti (sottotetti, doppi volumi, ecc.) in conformità ai parametri igienici e dimensionali, nel pieno rispetto e valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici e decorativi degli edifici.

Tali interventi dovranno rispettare gli elementi distributivi generali dell'impianto, quali l'eventuale androne, il posizionamento dei vani scala, delle eventuali corti interne ed esterne. **Dovranno inoltre garantire il completo rispetto dell'assetto prospettico generale dell'intero corpo di fabbrica e sono ammesse le sole variazioni tendenti a rimediare alle alterazioni subite in facciata, ripristinando gli elementi costruttivi originari o, nei casi di evidente impossibilità tecnica, proponendo soluzioni filologicamente coerenti.**

Sono tassativamente proibite alterazioni volumetriche che non siano di eliminazione di superfetazioni. Altresì si dovrà avere, in questi interventi, una particolare cura per la riqualificazione architettonica e decorativa dell'edificio, che dovrà avvenire mettendo in valore gli elementi di pregio eventualmente presenti e interpretando, senza alterarli, gli equilibri e le proporzioni originari.

Sono consentiti accorpamenti e suddivisioni delle unità immobiliari nei limiti dimensionali stabiliti dalle disposizioni vigenti e nel rispetto delle normative igienico-sanitarie, purché non si realizzino né bilocali né monolocali e non si alteri la lettura tipologica dell'unità edilizia.

Riguardo alle destinazioni d'uso, i mutamenti che comportino attività commerciali e/o artigianali e di servizio sono consentiti purché questo non comporti modifiche delle aperture esistenti.

Limitatamente alla zona A2 è consentito trasformare le finestre del piano terra in portefinestre (vetrine e accessi) purché le modifiche proposte siano finalizzate al rispetto del partito architettonico della facciata (allineamento delle aperture) e alla composizione comunque di schemi di aperture sui fronti rinvenibili nella tradizione costruttiva storica conformemente ai canoni del ripristino tipologico.

#### **Art. 3.5.2 – RqE2 - Riqualificazione edilizia (riorganizzazione funzionale dell'intera UEI)**

Interventi che prevedono la riorganizzazione funzionale dell'intera unità edilizia di intervento, senza aumento della volumetria globale preesistente, con eventuali modifiche alle strutture sia verticali che orizzontali, nonché il riordino parziale delle volumetrie, fermi restando i caratteri tipologici degli edifici.

Sono inoltre tassativamente proibite alterazioni volumetriche ma sono ammessi interventi di trasformazione e di riordino delle volumetrie che dovranno comunque tendere a migliorare l'impianto distributivo dell'edificio.

**Gli interventi dovranno garantire il completo rispetto dell'assetto prospettico generale dell'intero corpo di fabbrica e sono ammesse le sole variazioni tendenti a rimediare alle alterazioni subite in facciata, ripristinando gli elementi costruttivi originari o, nei casi di evidente impossibilità tecnica, proponendo soluzioni filologicamente coerenti.**

L'eventuale riconfigurazione delle facciate deve conseguirsi sia attraverso una oculata scelta delle finiture e dei rivestimenti, sia attraverso una accurata selezione degli elementi architettonici, con particolare riguardo a gronde, balconi, davanzali, cornici, ecc. nel rispetto delle caratteristiche tipologiche preesistenti.

Sono consentiti accorpamenti e suddivisioni delle unità immobiliari nei limiti dimensionali stabiliti dalle disposizioni vigenti e nel rispetto delle normative igienico-sanitarie, purché non si realizzino né bilocali né monolocali e non si alteri la lettura tipologica dell'unità edilizia.

Riguardo alle destinazioni d'uso, i mutamenti che comportino attività commerciali e/o artigianali e di servizio sono consentiti purché questo non comporti modifiche delle aperture esistenti.

Limitatamente alla zona A2 è consentito trasformare le finestre del piano terra in portefinestre (vetrine e accessi) purché le modifiche proposte siano finalizzate al rispetto del partito architettonico della facciata (allineamento delle aperture) e alla composizione comunque di schemi di aperture sui fronti rinvenibili nella tradizione costruttiva storica conformemente ai canoni del ripristino tipologico.

### **Art. 3.5.3 – RqE3 - Riqualificazione edilizia (con modificazioni planivolumetriche)**

Essi sono limitati alle situazioni in cui l'edificio risulti in palese disarmonia con l'edificato storico ed attraverso l'intervento di ristrutturazione edilizia si ricostituisca l'assetto generale originario oppure si raggiunga un più coerente inserimento del fabbricato nel contesto preesistente.

Comprende gli interventi e le prescrizioni di cui all'articolo precedente con, in aggiunta, la possibilità di realizzare incrementi di volumetria, in ampliamento del sedime costruito e/o al di sopra del piano di copertura esistente, finalizzato al ripristino dell'assetto insediativo dell'isolato.

**Non è consentito il solo intervento di ampliamento ovvero lo stesso deve essere contestuale alla riqualificazione dell'esistente** al fine di garantire la ricomposizione dell'organismo edilizio nel rispetto della sagoma volumetrica e degli elementi tipologici e architettonici di facciata indicati nei profili regolatori, con l'impiego di materiali e tecnologie propri della tradizione locale, in modo che le parti aggiunte risultino conformi alla morfologia originaria della categoria di riferimento indicata nella scheda di progetto.

Negli incrementi di volumetria, per le altezze, si deve tener conto di quelle riportate nei profili regolatori, mentre per le dimensioni planimetriche quelle dei fili fissi del fabbricato come indicate col tratteggio quadrettato nella tavola delle categorie di intervento, che sono da intendersi, nei vari aspetti plano-altimetrici-dimensionali, come **limiti massimi da non superare**. Pertanto **l'altezza,**

**l'assetto insediativo e le giaciture delle falde di copertura riportati nel grafico di prospetto e nella tavola delle categorie di intervento hanno valore prescrittivo per quanto riguarda la sagoma volumetrica; mentre i dati parametrici relativi al volume, alla superficie e all'indice fondiario, riportati nelle tabelle parametriche hanno valore indicativo** e sono riportati ai soli fini del dimensionamento del piano.

Per quanto non espressamente specificato si applicano le disposizioni di cui all'articolo precedente purché non in contrasto con quanto prescritto nel presente articolo.

Gli elementi architettonici riportati nei profili regolatori hanno valore indicativo e non prescrittivo, rimandando per quanto riguarda gli stessi, all'abaco degli elementi architettonici, All.D, specifici per ciascuna sottozona, (A1, A2 e B1/B2 Alghero e sottozona B1/B2 Fertilia), a cui i progetti dovranno necessariamente far riferimento. Rimane invariata la sagoma planivolumetrica riportata nel profilo e nella scheda delle unità edilizie.

### **Art. 3.6 – Interventi di ristrutturazione edilizia**

#### **Art. 3.6.1 – RSE – Ristrutturazione edilizia senza variazione di volume**

Interventi che prevedono la ristrutturazione totale dell'edificio, consistente nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

La presente categoria d'intervento è generalmente contemplata per gli edifici, totalmente privi di valore storico, architettonico e ambientale, che si configurano come elementi dissonanti nel tessuto edilizio storico.

Tutte le operazioni di demolizione e ricostruzione, a parità di volume e nel rispetto della sagoma volumetrica preesistente, dovranno essere finalizzate al raggiungimento di una nuova configurazione tipologicamente corretta e ben proporzionata, con soluzioni ed elementi architettonici tipologici, formali, accuratamente studiati, coerenti con i caratteri intrinseci del contesto storico e desunti dall'abaco tipologico.

Nel calcolo volumetrico della sostituzione edilizia non deve essere computata la volumetria inerente le superfetazioni e i corpi, in aderenza e non, esistenti negli spazi scoperti di pertinenza che non facciano organicamente parte dell'edificio.

Gli interventi dovranno rispettare gli standard normativi circa i parcheggi e le norme tecniche relative ad impianti ed abbattimento barriere architettoniche.

Gli elementi architettonici riportati nei profili regolatori hanno valore indicativo e non prescrittivo, rimandando per quanto riguarda gli stessi, all'abaco degli elementi architettonici, All.D, specifici per ciascuna sottozona, (A1, A2 e B1/B2 Alghero e sottozona B1/B2 Fertilia), a cui i progetti dovranno necessariamente far riferimento. Rimane invariata la sagoma planivolumetrica riportata nel profilo e nella scheda delle unità edilizie.

### **Art. 3.7 – Interventi di nuova edificazione**

Riguardano quelle unità edilizie di epoca recente prive di qualità tipologiche oppure aree libere che, per la posizione nella cortina edilizia o nell'isolato, mediante la realizzazione di nuovi organismi edilizi armonicamente inseriti nel contesto o mediante demolizione di manufatti incongrui, possono contribuire al completamento e/o alla riqualificazione della scena urbana di un complesso edilizio più ampio.

#### **Art. 3.7.1 – DR – Demolizione e ricostruzione con variazione di volume**

È un intervento rivolto a sostituire un organismo edilizio o parte di un organismo edilizio con un altro diverso o parzialmente diverso per forma e/o volume e si applica ad edifici di epoca recente per i quali non è giustificabile l'obbligo della conservazione, anche parziale, e ad altri, in cattivo stato di conservazione, per i quali non appaiono perseguibili complessi interventi di restauro conservativo o riqualificazione.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione con variazione di volumetria prevedono la demolizione dell'edificio esistente e la successiva costruzione di altro fabbricato, con variazione di volumetria, avente caratteristiche tipologiche, formali, architettoniche coerenti con i caratteri intrinseci del contesto storico e nel rispetto della sagoma volumetrica e degli elementi tipologici e architettonici di facciata indicati nei profili regolatori, con l'impiego di materiali e tecnologie propri della tradizione locale.

Nella realizzazione della variazione volumetrica, per le altezze, si deve tener conto di quelle riportate nei profili regolatori, mentre per le dimensioni planimetriche quelle indicate col tratteggio quadrettato nella tavola delle categorie di intervento, che sono da intendersi, nei vari aspetti plan-altimetrici-dimensionali, come **limiti massimi da non superare**. Pertanto **l'altezza, l'assetto insediativo e le giaciture delle falde di copertura riportati nel grafico di prospetto e nella tavola delle categorie di intervento hanno valore prescrittivo per quanto riguarda la sagoma volumetrica; mentre i dati parametrici relativi al volume, alla superficie e all'indice fondiario, riportati nelle tabelle parametriche hanno valore indicativo** e sono riportati ai soli fini del dimensionamento del piano.

Gli interventi dovranno rispettare gli standard normativi circa i parcheggi e le norme tecniche relative ad impianti ed abbattimento barriere architettoniche.

Gli elementi architettonici riportati nei profili regolatori hanno valore indicativo e non prescrittivo, rimandando per quanto riguarda gli stessi, all'abaco degli elementi architettonici, All.D, specifici per ciascuna sottozona, (A1, A2 e B1/B2 Alghero e sottozona B1/B2 Fertilia), a cui i progetti dovranno necessariamente far riferimento. Rimane invariata la sagoma planivolumetrica riportata nel profilo e nella scheda delle unità edilizie.

#### **Art. 3.7.2 – NE – Nuova Edificazione**

Riguarda gli interventi di edificazione su aree libere, secondo le indicazioni planivolumetriche riportate negli elaborati, non derivanti dalla demolizione di preesistenti fabbricati.

Le caratteristiche tipologiche, costruttive e architettoniche dovranno essere conformi ai caratteri intrinseci del contesto, desunte dall'abaco tipologico, ed in generale ai principi informatori del Piano.

L'intervento di nuova costruzione dovrà garantire la ricomposizione dell'organismo edilizio nel rispetto della sagoma volumetrica e degli elementi tipologici e architettonici di facciata indicati nei profili regolatori, con l'impiego di materiali e tecnologie propri della tradizione locale.

Nella realizzazione della nuova volumetria, per le altezze, si deve tener conto di quelle riportate nei profili regolatori, mentre per le dimensioni planimetriche quelle riportate nella tavola delle categorie di intervento e nella scheda della singola unità edilizia, che sono da intendersi, nei vari aspetti plano-altimetrici-dimensionali, come **limiti massimi da non superare**. Pertanto **l'altezza, l'assetto insediativo e le giaciture delle falde di copertura riportati nel grafico di prospetto e nella tavola delle categorie di intervento hanno valore prescrittivo per quanto riguarda la sagoma volumetrica; mentre i dati parametrici relativi al volume, alla superficie e all'indice fondiario, riportati nelle tabelle parametriche hanno valore indicativo** e sono riportati ai soli fini del dimensionamento del piano.

Gli interventi dovranno rispettare gli standard normativi circa i parcheggi e le norme tecniche relative ad impianti ed abbattimento barriere architettoniche.

Gli elementi architettonici riportati nei profili regolatori hanno valore indicativo e non prescrittivo, rimandando per quanto riguarda gli stessi, all'abaco degli elementi architettonici, All.D, specifici per ciascuna sottozona, (A1, A2 e B1/B2 Alghero e sottozona B1/B2 Fertilia), a cui i progetti dovranno necessariamente far riferimento. Rimane invariata la sagoma planivolumetrica riportata nel profilo e nella scheda delle unità edilizie.

### **Art. 3.7.3 – D – Demolizione senza ricostruzione**

Sono interventi che comportano l'eliminazione senza ricostruzione di edifici o di porzioni di essi che non risultano compatibili dal punto di vista morfologico o ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio.

Sono interventi limitati alle situazioni in cui l'edificio risulti in palese disarmonia con l'edificato storico attraverso i quali si ricostituisca l'assetto generale originario.

Sulle unità edilizie così vincolate non sono consentiti interventi di recupero, rinnovo o adeguamento, ivi compresa la manutenzione ordinaria.

### **Art. 3.8 – Interventi di riqualificazione-ristrutturazione urbanistica**

Gli interventi di riqualificazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Essi sono fondamentalmente di tre tipi:

### **Art. 3.8.1 – RU1 – Riqualficazione urbanistica - assetto compiuto degli isolati**

Interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Gli interventi dovranno rispettare la configurazione, le dimensioni e le caratteristiche preesistenti da documentarsi adeguatamente in sede di presentazione dei progetti. Particolare cura dovrà essere posta nel dimensionamento e nella dislocazione delle aperture esterne, nell'andamento della copertura e nella scelta degli elementi architettonici e di quelli di finitura, in modo da armonizzare l'intervento con il tessuto edilizio contiguo. Nel caso di inerzia dei proprietari il Comune, dopo 5 anni dalla approvazione del Piano, potrà procedere all'esproprio delle aree e dei manufatti e provvedere alla realizzazione dell'intervento ovvero alla sistemazione del sito.

### **Art. 3.8.2 – RU2 – riqualficazione urbanistica con riordino di porzioni di isolati**

Interventi che prevedono il riordino di porzioni di isolati già consolidati mediante operazioni di demolizione dei fabbricati esistenti e la ricostituzione di un edificato adeguato a risolvere il rapporto con il circostante contesto urbano, da realizzarsi attraverso la predisposizione di un piano unitario che dovrà prevedere anche il riassetto viario.

Nella realizzazione della nuova volumetria, per le altezze, si deve tener conto di quelle riportate nei profili regolatori, mentre per le dimensioni planimetriche quelle riportate nella tavola delle categorie di intervento e nella scheda della singola unità edilizia, che sono da intendersi, nei vari aspetti plano-altimetrici-dimensionali, come **limiti massimi da non superare**. Pertanto **l'altezza, l'assetto insediativo e le giaciture delle falde di copertura riportati nel grafico di prospetto e nella tavola delle categorie di intervento hanno valore prescrittivo per quanto riguarda la sagoma volumetrica; mentre i dati parametrici relativi al volume, alla superficie e all'indice fondiario, riportati nelle tabelle parametriche hanno valore indicativo** e sono riportati ai soli fini del dimensionamento del piano.

Gli interventi dovranno rispettare gli standard normativi circa i parcheggi e le norme tecniche relative ad impianti ed abbattimento barriere architettoniche. Non sono possibili interventi per singole UEI. L'intervento di nuova costruzione dovrà garantire la ricomposizione dell'organismo edilizio nel rispetto della sagoma volumetrica e degli elementi tipologici e architettonici di facciata indicati nei profili regolatori, con l'impiego di materiali e tecnologie propri della tradizione locale.

Riguardo alle destinazioni d'uso queste saranno di tipo pubblico o di interesse pubblico, direzionale e commerciale al piano terreno, edilizia residenziale pubblica ed edilizia residenziale agli altri livelli fuori terra consentiti; a livello interrato sono ammesse soltanto destinazioni di autorimessa nonché magazzini e depositi.

Gli elementi architettonici riportati nei profili regolatori hanno valore indicativo e non prescrittivo, rimandando per quanto riguarda gli stessi, all'abaco degli elementi architettonici, All.D, specifici per ciascuna sottozona, (A1, A2 e B1/B2 Alghero e sottozona B1/B2 Fertilia), a cui i progetti dovranno necessariamente far riferimento. Rimane invariata la sagoma planivolumetrica riportata nel profilo e nella scheda delle unità edilizie.

### **Art. 3.8.3 – RU3 – riqualificazione urbanistica con ridisegno degli isolati**

Interventi che prevedono la sostituzione, anche totale, del tessuto urbanistico-edilizio esistente con altro diverso mediante il ridisegno degli isolati, dei lotti e della rete stradale.

Riguarda la porzione di isolato ricompresa nell'Area di Intervento Unitario "Ex S.A.L.C.A" .

L'intervento di riqualificazione urbanistica dovrà tendere a realizzare **un'area al servizio della città**. La volumetria massima realizzabile non potrà superare l'indice fondiario di 0,8 mc/mq con un'altezza massima fuori terra di 15 m e dovrà essere destinata per strutture d'uso pubblico o di interesse pubblico. **L'area di sedime del nuovo fabbricato dovrà insistere entro il limite indicato nella tavola delle categorie di intervento che è da intendersi come limite massimo di edificabilità da non superare.**

Nel sottosuolo sarà realizzato un parcheggio, anche a più livelli, di uso pubblico. Nei locali ricavati nel sottosuolo potranno anche essere previste destinazioni d'uso legate alle attività del porto; gli spazi aperti saranno destinati a verde pubblico attrezzato.

L'utilizzazione dell'intera area (complesso edilizio, spazi aperti, parcheggi e locali interrati) sarà definita unitariamente attraverso un **concorso di progettazione** a cui seguirà, per l'attuazione dell'ipotesi prescelta, un appalto concorso.

### **Art. 3.9 – Interventi di riqualificazione ambientale**

Gli interventi di riqualificazione ambientale si riferiscono agli spazi aperti pubblici o di uso pubblico (strade, piazze, slarghi, giardini ecc.), per i quali risulta opportuna una sistemazione che ne esalti i valori intrinseci e conferisca loro un assetto adeguato alla loro importanza nello scenario urbano.

#### **Art. 3.9.1 – RA - Interventi di riqualificazione ambientale**

Tali interventi dovranno attuarsi mediante progetti coordinati di iniziativa comunale orientati al recupero dei materiali originali, al loro riuso e ai disegni formali caratterizzanti tali spazi per salvaguardare, in maniera organica, il carattere architettonico e di insieme del nucleo antico.

Nelle Tavole 4.13A "Caratteristiche degli spazi aperti – Alghero" e 4.13F "Caratteristiche degli spazi aperti - Fertilia" sono state delimitate e censite le caratteristiche degli spazi aperti esistenti mentre nell'Allegato E – "Abaco delle pavimentazioni" e Allegato I – "Abaco degli arredi e dei corpi illuminanti" sono state date indicazioni per la valorizzazione e l'unificazione degli elementi congrui (superficie pavimentata, illuminazione pubblica e elementi di arredo urbano).

La riqualificazione dovrà essere perseguita anche promuovendo il restauro e la risistemazione delle facciate degli edifici prospettanti su tali spazi.

1. Nella zona A1 gli interventi di riqualificazione ambientale dovranno procedere secondo i seguenti criteri:

- conservazione e restauro delle pavimentazioni antiche recuperabili, come indicato nell'analisi puntuale dell'elaborato 4.13A "Caratteristiche degli spazi aperti – Alghero;
  - integrazione e rifacimento delle pavimentazioni compromesse secondo caratteri di sobrietà ispirati a quelli presenti all'interno della città antica, usando materiali e tecniche analoghi di tipo tradizionale (acciottolati, lastricati), evitando l'uso di materiali impropri e disposizioni troppo elaborate, secondo le indicazioni contenute nell'Allegato E – "Abaco delle pavimentazioni";
  - conservazione degli elementi di arredo urbano legati alla tradizione storica locale, come indicato nell'analisi puntuale dell'elaborato 4.13A "Caratteristiche degli spazi aperti – Alghero;
  - sostituzione dell'arredo urbano incongruo e integrazione degli elementi di arredo urbano di disegno semplice e minimo impatto visivo, contenuti e sapientemente inseriti nel contesto, evitando imitazioni di tipo commerciale, secondo le indicazioni contenute nell'Allegato I – "Abaco degli arredi e dei corpi illuminanti";
  - conservazione, valorizzazione e incremento del verde esistente pubblico o privato che, salvo diversa indicazione pianificatoria, è confermato nel suo assetto originario, come indicato nell'analisi puntuale dell'elaborato 4.13A "Caratteristiche degli spazi aperti – Alghero;
  - limitazione nell'inserimento di manufatti anche precari (edicole, chioschi, ecc.) e rigoroso controllo della qualità dei medesimi.
2. Nella zona A2 e B gli interventi di riqualificazione ambientale dovranno procedere secondo i seguenti criteri:
- sostituzione delle pavimentazioni incongrue e rifacimento anche con caratteri innovativi purché realizzate con materiali duraturi e di pregio, evitando disposizioni troppo elaborate, secondo le indicazioni contenute nell'Allegato E – "Abaco delle pavimentazioni";
  - conservazione degli elementi di arredo urbano legati alla tradizione storica locale, come indicato nell'analisi puntuale dell'elaborato 4.13F "Caratteristiche degli spazi aperti – Fertilia;
  - sostituzione dell'arredo urbano incongruo e integrazione con elementi di disegno semplice e minimo impatto visivo, duraturi e di non facile deteriorabilità, contenuti e sapientemente inseriti nel contesto, evitando imitazioni di tipo commerciale, secondo le indicazioni contenute nell'Allegato I – "Abaco degli arredi e dei corpi illuminanti";
  - conservazione, valorizzazione e incremento del verde esistente pubblico o privato che, salvo diversa indicazione pianificatoria, è confermato nel suo assetto originario, come indicato nell'analisi puntuale dell'elaborato 4.13F "Caratteristiche degli spazi aperti – Fertilia;
  - interventi sull'impianto di illuminazione pubblica, orientati all'unificazione dei tipi di sostegno e delle apparecchiature illuminanti, mediante sostituzione delle tipologie incongruenti con il contesto con altre tipologie più consone secondo le indicazioni contenute nell'Allegato I – "Abaco degli arredi e dei corpi illuminanti";
  - limitazione nell'inserimento di manufatti anche precari (edicole, chioschi, ecc.) e rigoroso controllo della qualità dei medesimi.



Per tutte le zone è consentita l'occupazione temporanea del suolo pubblico con strutture singole o aggregate, mobili, smontabili e facilmente rimovibili. Per suolo pubblico deve intendersi il suolo ed i relativi soprassuolo e sottosuolo appartenenti al demanio ed al patrimonio del Comune, nonché il suolo privato gravato da servitù di uso pubblico. L'occupazione del suolo pubblico non deve generare barriere architettoniche per il transito veicolare e pedonale, non deve intralciare l'accesso agli edifici e deve rispettare il Codice della Strada, le norme igienico-sanitarie e di sicurezza pubblica, le reti tecnologiche nonché gli aspetti architettonici, monumentali ed ambientali. Per quanto riguarda le tipologie, le caratteristiche tecniche e dimensionali delle strutture e degli arredi, nonché la dimensione degli spazi occupabili, si rinvia al piano dell'arredo urbano.

### **Art. 3.10 – Aree di intervento unitario**

All'interno del perimetro dei centri di prima e antica formazione sono individuate alcune aree di intervento unitario a carattere prevalentemente pubblico.

Tali aree sono nel centro di prima e antica formazione di Alghero:

- forte della Maddalenetta;
- ex-S.A.L.C.A.;

mentre nel centro di prima e antica formazione di Fertilia:

- ex- Mercato Civico Fertilia.
- ex-Cinema-Teatro ed ex-Casa del Fascio e Torre Littoria;
- ex-Casa Comunale, ex-Palazzina delle Poste, ex-Palazzina Direzionale dell'Ente Ferraresi di Colonizzazione;
- Piazza Venezia Giulia- Portici Via Pola -Piazza San Marco
- Hotel Bellavista

#### Area del Forte della Maddalena

Riguardo a tale area valgono le indicazioni contenute nella tavola delle categorie di intervento nonché le seguenti disposizioni:

- l'intervento di restauro scientifico dovrà comunque rispettare quelle strutture storiche legate alla presenza dei calafati;
- all'interno dell'area potranno essere realizzate soltanto strutture mobili legate agli allestimenti consentiti;
- eventuali strutture fisse di servizio potranno essere realizzate soltanto all'interno dei corpi esistenti e compatibilmente con i loro caratteri;
- eventuali movimenti delle quote dei piani di calpestio non dovranno snaturare quelle relative alle funzioni originarie;

- le nuove pavimentazioni, oltre che nella originaria terra battuta, potranno essere costituite con materiale lapideo in lastre di adeguata dimensione e spessore, lavorate e disposte secondo le tecniche tradizionali, ovvero con ghiaia di provenienza locale;
- la destinazione d'uso dovrà essere **pubblica o di interesse pubblico** nell'ambito delle attività artistiche e culturali (museo, teatro, esposizioni artistiche e di prodotti agro-alimentari del territorio, tutti all'aperto); soltanto occasionalmente potranno svolgersi all'interno dell'area manifestazioni di tipo ricreativo, purché queste non possano in alcun modo arrecare danni alle strutture monumentali.

#### Area ex S.A.L.C.A.

Tale area prevede la riqualificazione urbanistica RU3 del grande piazzale, attualmente adibito a parcheggio, (con la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione d'uso pubblico o di interesse pubblico e la riqualificazione ambientale degli scoperti), la riqualificazione edilizia RqE2, **RqE3** e riqualificazione urbanistica RU1 del nucleo urbano delle Conce e la ristrutturazione edilizia RsE di un fabbricato prospiciente la via La Marmora.

Valgono le indicazioni contenute negli articoli relativi a ciascuna delle categorie di intervento nonché le seguenti aggiunte e indicazioni:

- la sistemazione degli spazi aperti, attigui all'intervento di nuova edificazione, dovrà avvenire secondo uno studio unitario che prenda le mosse dallo stato originario dei luoghi e inserisca le opportune pavimentazioni con lo scopo di perseguire una congrua dotazione di servizi e quinte di qualità;
- la realizzazione del nuovo volume dovrà avvenire con strutture e materiali che lo rendano identificabile e riconoscibile, in modo da non compromettere la percezione dei caratteri architettonici e spaziali della città murata.
- particolare attenzione dovrà essere posta alla riqualificazione edilizia RqE2 e riqualificazione urbanistica RU1 del nucleo urbano delle Conce, col coinvolgimento dei privati.
- le destinazioni d'uso saranno così articolate:
  - per il nuovo volume, destinazione d'uso **pubblica o di interesse pubblico**; nel sottosuolo parcheggio, anche a più livelli, di uso pubblico e destinazioni d'uso legate alle attività del porto.
  - per gli spazi esterni, **pubblica o di interesse pubblico**: verde pubblico attrezzato, attività artistiche e culturali; soltanto occasionalmente potranno svolgersi manifestazioni di tipo ricreativo;

#### L'Area dell'ex-Mercato Civico Fertilia

In tale area si prevede il risanamento conservativo dell'ex-Mercato Civico, la riqualificazione ambientale, anche con la demolizione delle superfetazioni plano-altimetriche, degli spazi attigui al fabbricato e la riqualificazione edilizia della lunga batteria di garage attestati su Via Parenzo.

Attualmente il fabbricato d'angolo di Via Parenzo, Via Zara, originariamente individuato nel P.R. del 1938 quale Mercato Civico, è inglobato nelle pertinenze del Campo Sportivo, ed è utilizzato anch'esso per attività sportive-ricreative. Il progetto dovrebbe valorizzare la struttura di un certo interesse architettonico e pur mantenendo la sua funzione attuale in chiave sportiva-ricreativa, potrebbe diventare anche uno spazio culturale espositivo.

In particolare valgono le indicazioni contenute nella tavola delle categorie di intervento nonché le seguenti disposizioni:

- l'intervento di restauro dell'ex-Mercato Civico dovrà essere rivolto a rimettere in valore le qualità architettoniche e spaziali dell'edificio tanto all'interno quanto all'esterno;
- la riqualificazione ambientale degli spazi aperti dovrà avvenire secondo uno studio unitario che preveda anche l'inserimento di opportune pavimentazioni in materiale lapideo (trachite) con lo scopo di perseguire una congrua dotazione di servizi (giochi ludici) ad uso della vicina scuola;
- particolare attenzione dovrà essere posta alla riqualificazione edilizia RqE2 dei garage su Via Parenzo, col coinvolgimento dei privati.
- le destinazioni d'uso saranno così articolate:
  - per l'ex-Mercato Civico **pubblica o di interesse pubblico**, con preminenza di quelle sportiva-ricreativa ma anche culturali;
  - per gli spazi esterni, **pubblica o di interesse pubblico**: attività ludico-sportive e didattiche ad uso della vicina scuola; soltanto occasionalmente potranno svolgersi manifestazioni di tipo ricreativo;

#### Area dell'ex-Cinema-Teatro e della ex-Casa del Fascio e Torre Littoria

La riqualificazione di tale area, e di quella successiva, rientra nel più ampio "Progetto Pilota di qualità urbana e marketing territoriale di Fertilia" per la realizzazione del quale la Regione Sardegna ha stanziato un apposito finanziamento. Col Protocollo di Intesa tra il Comune di Alghero e la Regione Sardegna, stipulato in data 28.11.2008, sono state definite le linee strategiche per lo sviluppo del territorio e le azioni da realizzarsi con il suddetto finanziamento.

Tale area corrisponde al Comparto 1 del Piano di Azione che prevede il restauro architettonico dell'ex-Cinema-Teatro e della attigua ex-Casa del Fascio – Torre Littoria e la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale, artigianale e residenziale. In particolare l'intervento prevede il restauro dei due edifici esistenti, l'edificazione di un nuovo volume tra Via Fiume e Via Trieste e la riqualificazione ambientale degli scoperti attraverso la creazione di una piazzetta all'angolo tra le vie Fiume e Trieste, con la pedonalizzazione di quest'ultima, e la realizzazione degli spazi a verde tra Lungomare Rovigno e Via Nuova.

Valgono le indicazioni contenute nella tavola delle categorie di intervento nonché le seguenti aggiunte e indicazioni:

- qualsiasi previsione d'intervento, relativa ai fabbricati esistenti, dovrà essere preceduta da un'indagine storica, attraverso fonti archivistiche ed appositi sopralluoghi sul sito, tendente ad individuare la stratigrafia del complesso urbanistico-edilizio;
- l'intervento di restauro degli edifici esistenti dovrà essere rivolto a rimettere in valore le qualità architettoniche e spaziali degli edifici tanto all'interno quanto all'esterno;
- l'eventuale realizzazione di un nuovo corpo di collegamento tra il Cine-Teatro e la Casa del Fascio, mediante la realizzazione e riproposizione dello storico ponte pedonale in quota di cui al progetto del Gruppo 2PST del 1938, dovrà avvenire con strutture e materiali che lo rendano identificabile e riconoscibile, in modo da non compromettere la percezione dei caratteri architettonici e spaziali dei corpi recuperati;
- il nuovo corpo di fabbrica ad L sull'angolo Via Trieste-Via Fiume con un fronte di 30 m sulla Via Trieste, di 37 m su Via Fiume ed una profondità di 11,5 m, sarà articolato su tre livelli fuori terra per un'altezza massima di 10,40 m ed due livelli interrati per parcheggi di cui uno per parcheggi privati ed uno da cedere all'Amministrazione Comunale;
- la sistemazione degli spazi aperti attigui all'intervento, dovrà avvenire secondo uno studio unitario che prenda le mosse dallo stato originario dei luoghi e inserisca le opportune pavimentazioni in materiale lapideo (trachite) con lo scopo di perseguire una congrua dotazione di servizi e quinte di qualità;
- le destinazioni d'uso saranno così articolate:
  - per l'ex-Cinema-Teatro e l'attigua ex-Casa del Fascio – Torre Littoria, **pubblica o di interesse pubblico** con preminenza di attività culturali (Festival Internazionale del Cinema della Riviera del Corallo, Scuola Regionale di Cinematografia, mostre temporanee o permanenti);
  - per gli spazi esterni, **pubblica o di interesse pubblico**, attività artistiche e culturali; soltanto occasionalmente potranno svolgersi manifestazioni di tipo ricreativo, purché queste non possano in alcun modo arrecare danni alle strutture;
  - per il nuovo corpo ad L prospiciente Via Trieste-Via Fiume, **residenziale, artigianale e commerciale** al piano terra e **residenziale** ai piani superiori.

Area dell'ex-Casa Comunale, ex-Palazzina delle Poste, ex-Palazzina Direzionale dell'Ente Ferrarese di Colonizzazione

Tale area corrisponde al Comparto 3 del Piano di Azione che prevede il restauro architettonico il restauro della ex-Casa Comunale annessa Torre, dell'ex edificio Postelegrafico, della ex-Palazzina Direzionale dell'Ente Ferrarese di Colonizzazione (Casa Doria). In particolare l'intervento prevede il restauro degli edifici esistenti e la riqualificazione ambientale degli scoperti in particolare della piazza antistante ex-Casa Comunale e la riqualificazione degli spazi a verde retrostanti l'ex edificio Postelegrafico e Casa Doria.

Valgono le indicazioni contenute nella tavola delle categorie di intervento nonché le seguenti aggiunte e indicazioni:

- qualsiasi previsione d'intervento dovrà essere preceduta da un'indagine storica, attraverso fonti archivistiche ed appositi sopralluoghi sul sito, tendente ad individuare la stratigrafia del complesso urbanistico-edilizio;
- l'intervento di restauro degli edifici esistenti, dovrà essere rivolto a rimettere in valore le qualità architettoniche e spaziali degli edifici tanto all'interno quanto all'esterno;
- la sistemazione degli spazi aperti (piazza antistante la Casa comunale, aree verdi retrostante l'ex edificio Postelegrafico e la Casa Doria) attigui all'intervento, dovrà avvenire secondo uno studio unitario che prenda le mosse dallo stato originario dei luoghi e inserisca le opportune pavimentazioni in materiale lapideo (trachite) con lo scopo di perseguire una congrua dotazione di servizi e quinte di qualità;
- le destinazioni d'uso saranno così articolate:
  - per l'ex-Palazzina Direzionale dell'Ente Ferrarese di Colonizzazione (Casa Doria) **residenziale e commerciale al piano terra e residenziale** ai piani superiori;
  - per l'ex-Casa Comunale, **pubblica o di interesse pubblico** con preminenza di attività culturali (Museo e Centro di Documentazione e Promozione della Città di Fondazione e della Bonifica della Nurra); i locali posti al piano terreno potranno accogliere anche attività di tipo **commerciale**, con preferenza per quelle di ambito culturale e artistico (librerie, gallerie d'arte);
  - per l'ex edificio Postelegrafico, **pubblica o di interesse pubblico** con preminenza di attività di tipo sociale, assistenziale e sanitario nonché per l'istruzione (centro di aggregazione sociale, associazioni socio-culturali); i locali posti al piano terreno potranno accogliere anche attività di tipo culturale (sala per esposizioni, biblioteca di quartiere, archivi dell'ex E.G.A.S.), divulgativo – didattiche e **commerciale** con preferenza per quelle legate ai prodotti tipici del territorio.

#### Area Piazza Venezia Giulia- Portici Via Pola -Piazza San Marco

Tale area comprende il caratteristico "sistema spaziale" costituito dalla ricercata successione di Piazza Venezia Giulia (esedra che ospita la Scuola Elementare e la Chiesa parrocchiale), i portici della Via Pola e il Piazzale San Marco (oltre alle aree censite nel NCT al Fg. 49 mapp. 109, 110, 191, 192, 193 e parte del mapp. 430); tale sequenza, nel suo complesso, dà luogo ad una singolarità non solo di particolare valore urbanistico e architettonico ma anche prospettico e di veduta, con una visuale che, verso Sud-Est a partire dalla Chiesa, si staglia sull'orizzonte in maniera perfettamente simmetrica rispetto all'obelisco centrale. In direzione opposta, partendo dal centro della piazza che ospita parte degli edifici principali, attraverso la prospettiva accentuata dai portici di Via Pola, la veduta consente di trarre in considerazione, con una perfetta prospettiva centrale di forte carattere scenico, il fronte simmetrico della Chiesa parrocchiale.

Valgono le indicazioni contenute nella Categoria RA – "Interventi di riqualificazione ambientale" nonché le seguenti aggiunte e indicazioni:

- qualsiasi previsione di intervento dovrà essere preceduta da un'indagine storica, attraverso fonti archivistiche ed appositi sopralluoghi sul sito, per una completa conoscenza del "sistema spaziale";
- l'intervento di riqualificazione dovrà avvenire secondo uno studio unitario ed essere rivolto a mettere in rilievo la sequenza degli spazi, non solo di particolare valore urbanistico e architettonico ma anche prospettico e di veduta;
- per gli specifici interventi relativi alle pavimentazioni, agli elementi di illuminazione ed arredo urbano e agli spazi verdi si rimanda alle disposizioni di cui alla Categoria RA – "Interventi di riqualificazione ambientale", alla Tavola 4.13F "Caratteristiche degli spazi aperti – Fertilia e all'Allegato I – "Abaco degli arredi e dei corpi illuminanti";
- le destinazioni d'uso saranno così articolate:
  - **pubblica o di interesse pubblico:** verde pubblico attrezzato, **attività commerciali-artigianali** con preferenza con quelle legate ai prodotti tipici del territorio; soltanto occasionalmente potranno svolgersi manifestazioni di tipo ricreativo.

Nelle aree censite nel NCT al Fg. 49 mapp. 109, 110, 191, 192, 193 e parte del mapp. 430:

- è consentita l'occupazione temporanea del suolo ad uso pubblico con una struttura, mobile, smontabile e facilmente rimovibile avente superficie coperta massima non superiore a mq 25;
- particolare attenzione dovrà essere posta al posizionamento della suddetta struttura affinché la stessa sia rispettosa degli aspetti architettonici, monumentali ed ambientali del centro matrice e che non ostruisca visuali determinanti per la fruizione del bene o ne snaturi la sua identità;

#### Area Hotel Bellavista

Tale area comprende l'area censita nel NCT al Fg. 49 mapp. 901, l'UE n. 110-02 (fabbricato con corte di pertinenza), oltre a porzioni di marciapiede prospicienti l'hotel. In tale area si prevede la riqualificazione ambientale dell'area censita nel NCT al Fg. 49 mapp. 901, il risanamento conservativo dell'Hotel Bellavista di cui alla scheda UEI n. 110-02 (fabbricato con corte di pertinenza), e la riqualificazione ambientale delle porzioni di marciapiede prospicienti l'hotel. In particolare valgono le indicazioni contenute nella tavola delle categorie di intervento nonché le seguenti disposizioni.

Al fine di consentire un adeguamento della struttura in relazione alle attuali esigenze della destinazione d'uso ricettiva-alberghiera e una dotazione di spazi per parcheggi, in deroga a quanto previsto all'art. 4.1, comma 16, delle NTA "Prescrizioni di carattere generale", è consentita limitatamente al piano interrato relativo al mappale 901 la realizzazione di spazi da adibire a parcheggio, limitatamente al piano interrato relativo all'intera superficie della UE n. 110-02 (area di sedime del

fabbricato e area cortilizia di stretta pertinenza come individuata nella Tav. 5.2F "CATEGORIE DI INTERVENTO"), la realizzazione di spazi da adibire a parcheggio e/o a locali finalizzati all'incremento ed all'aggiornamento alle norme specifiche per l'attività svolta.

È consentita la realizzazione al piano terra di fabbricati tecnici finalizzati all'incremento ed all'aggiornamento alle norme specifiche per l'attività svolta per una superficie massima pari al 15% della superficie del lotto identificato al foglio 49 mappale 901.

La sistemazione di tutti gli spazi aperti, porzione di marciapiede prospiciente l'hotel e corte retrostante, dovrà avvenire secondo uno studio unitario che prenda le mosse dallo stato originario dei luoghi.

Si conferma la categoria di intervento Restauro Conservativo dell'hotel che dovrà essere quindi rivolto a mettere in vigore le qualità architettoniche e spaziali dell'edificio, tanto all'interno quanto all'esterno dell'edificio stesso. Oltre alle indicazioni contenute nelle NTA relativa alla specifica categoria di intervento, al fine di consentire interventi di ammodernamento e di adeguamento della struttura alberghiera alle mutate esigenze del mercato contemporaneo delle attività ricettive, valgono le seguenti ulteriori indicazioni.

È ammessa la riorganizzazione funzionale della volumetria globale esistente, con eventuali modifiche alle strutture sia verticali che orizzontali, nonché il riordino parziale delle volumetrie stesse, fermo restando il carattere tipologico dell'edificio. Limitatamente al piano di copertura è ammessa la realizzazione di volumi per una superficie massima di mq 70 e di altezza netta interna di m 2.50, per locali tecnici finalizzati all'incremento ed all'aggiornamento alle norme specifiche per l'attività svolta.

È ammessa la riconfigurazione delle facciate, anche con l'eventuale modesto incremento volumetrico, con esclusione del prospetto principale prospiciente sul Lungomare Rovigno, da conseguirsi sia attraverso una oculata scelta delle finiture e dei rivestimenti, sia attraverso una accurata selezione degli elementi architettonici nel rispetto delle caratteristiche tipologiche preesistenti. Le istanze sono da considerarsi ammissibili e saranno subordinate all'ottenimento del parere vincolante della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Sassari ai sensi della parte seconda del D.Lgs. n. 42/2004.

È consentito l'utilizzo del lastrico solare a "roof-garden".

Le destinazioni d'uso saranno così articolate:

- per l'Hotel Bellavista, **turistico-ricettiva**;
- per l'area scoperta distinta al Fg. 49 mapp. 901, **parcheggio privato ad uso pubblico**.
- il piano interrato relativo all'intera superficie della UE n. 110-02 (area di sedime del fabbricato e area cortilizia di stretta pertinenza come individuata nella Tavola 5.2F

“CATEGORIE DI INTERVENTO” è destinato alla realizzazione di **spazi da adibire a parcheggio e/o a locali finalizzati all’incremento ed all’aggiornamento alle norme specifiche per l’attività svolta.**

- per marciapiedi prospicienti l’hotel: **pubblica o di uso pubblico.**

#### **Art. 3.11 – Titoli abilitativi.**

Fermo restando il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia e, in particolare, delle norme di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nonché delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/2004, per l’esecuzione di opere riconducibili alle categorie di intervento precedentemente descritte su immobili ricadenti all’interno dell’ambito di applicazione delle presenti Norme devono essere conseguiti i titoli abilitativi.

A seguito della entrata in vigore della L.R. 24 del 20/10/2016 *Norme sulla qualità della regolazione e di semplificazione dei procedimenti amministrativi*, con la quale viene introdotto lo Sportello unico per le attività produttive e per l’edilizia (SUAPE), i procedimenti possono essere di tre tipologie: con autocertificazione a 0 giorni, con autocertificazione a 20 giorni, in conferenza di servizi. La ricevuta automatica costituisce titolo abilitativo unico per l’effettuazione dell’intervento per tutti i procedimenti autocertificativi. Il provvedimento unico costituisce invece titolo abilitativo per tutti i procedimenti in conferenza di servizi.

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo, è facoltà dell’Ufficio Tecnico comunale svolgere dei sopralluoghi in situ, nel corso dei quali potrà eseguire rilievi metrici e fotografici, saggi e acquisire tutti gli elementi utili alla classificazione storica e tipologica del fabbricato ed a stabilire l’ammissibilità dell’intervento presentato.

#### **Art. 3.12 – Documentazione da allegare all’istanza.**

Il progetto edilizio dovrà essere corredato dagli elaborati necessari per la compiuta valutazione della conformità alle prescrizioni normative delle proposte progettuali in esso contenute. Dovrà quindi contenere un’analitica e dettagliata documentazione dello stato di fatto, delle consistenze edilizie di cui si prevedono modifiche o demolizioni ed una precisa e puntuale rappresentazione delle proposte di progetto.

Le comunicazioni di inizio lavori relative agli interventi di **manutenzione straordinaria** dovranno essere corredate da:

- a) relazione tecnica illustrativa a firma di un tecnico abilitato iscritto in apposito albo professionale contenente la descrizione analitica degli interventi previsti e delle relative tecniche di esecuzione, delle caratteristiche e della natura dei materiali esistenti e dei materiali di previsto impiego (into-



- naci, pitture, pavimenti, soglie, davanzali, infissi, canali, pluviali, etc.), al fine di verificare la congruenza tra gli interventi previsti ed i caratteri intrinseci dell'edificio e del contesto;
- b) documentazione fotografica a colori dello stato di fatto interno ed esterno, estesa anche ai fronti contigui e prospettanti, adeguata ad individuare l'oggetto dell'intervento ed il suo intorno ed a consentire la verifica di congruità architettonica delle proposte progettuali con il contesto ambientale sia verso strada che nei cortili interni, corredata dai necessari riferimenti per l'individuazione dei punti di vista.
- c) elaborati grafici in scala 1:100, relativi alle parti interessate dagli interventi, atti a rappresentare in maniera dettagliata la tipologia degli interventi stessi, con lo stralcio del rilievo aerofotogrammetrico e l'estratto di mappa catastale con localizzazione dell'immobile oggetto d'intervento.

Le istanze riguardanti **tutti gli altri interventi** dovranno essere corredate da:

- a) relazione tecnica illustrativa a firma di un tecnico abilitato iscritto in apposito albo professionale contenente la descrizione analitica degli interventi previsti e delle relative tecniche di esecuzione, delle caratteristiche e della natura dei materiali esistenti e dei materiali di previsto impiego (intonaci, pitture, pavimenti, soglie, davanzali, infissi, canali, pluviali, etc.), al fine di verificare la congruenza tra gli interventi previsti ed i caratteri intrinseci dell'edificio e del contesto;
- b) documentazione fotografica a colori dello stato di fatto interno ed esterno, estesa anche ai fronti contigui e prospettanti, adeguata ad individuare l'oggetto dell'intervento ed il suo intorno ed a consentire la verifica di congruità architettonica delle proposte progettuali con il contesto ambientale sia verso strada che nei cortili interni, corredata dai necessari riferimenti per l'individuazione dei punti di vista.
- c) stralcio del rilievo aerofotogrammetrico ed estratto di mappa catastale con localizzazione dell'immobile oggetto d'intervento.
- d) planimetria quotata dello stato reale del lotto, in scala 1:200, estesa per un raggio tale da rendere possibile l'individuazione del lotto interessato, con indicazione dell'andamento altimetrico dell'area, nella quale devono essere indicate le opere esistenti, le aree sulle quali è stata computata la superficie fondiaria relativa agli edifici, le proprietà confinanti, le altezze e le distanze degli edifici circostanti e dai confini, le strade o altri spazi pubblici adiacenti;
- e) planimetria quotata di progetto del lotto, in scala 1:200, nella quale devono essere indicate le opere progettate, gli spazi destinati a parcheggio coperto e/o scoperto e la sistemazione dell'area non edificata, nonché il tipo di recinzione se presente;
- f) rilievo dello stato di fatto in scala 1:100 (1:50 negli interventi di restauro RS, R, RC) piante, sezioni e prospetti dei singoli piani, compresi quelli interrati, e delle coperture, contenenti indicazioni relative ai lati interni ed esterni delle piante, agli spessori dei muri, alla larghezza e altezza delle

aperture, alle altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio, alle costruzioni terminali (volumi tecnici), alle orditure strutturali ed alla destinazione d'uso dei singoli locali, corredato da prospetto allargato agli edifici limitrofi e da eventuali particolari costruttivi e decorativi in scala 1:20;

- g) progetto in scala 1:100 (1:50 negli interventi di restauro RS, R, RC) piante, prospetti e sezioni, con le quote dei vari piani, copertura e sotterranei compresi, e le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alle orditure strutturali ed ai materiali di previsto impiego, corredato da eventuali particolari costruttivi e decorativi in scala 1:20, ivi compresi i particolari dei balconi e delle relative balaustre. Il progetto dovrà contenere almeno una sezione significativa, nella quale dovranno essere specificate le strutture dei solai, dei soffitti, delle coperture e che illustrino chiaramente le tecnologie costruttive. I prospetti dovranno essere inseriti nel contesto circostante con rappresentazione degli edifici finitimi, siano essi in aderenza o meno, e dovranno riportare l'indicazione delle quote dei piani e delle coperture di tutti i fabbricati riferite alla strada e/o alle più basse sistemazioni esterne;
- h) sovrapposizione tra rilievo e progetto in scala 1:100 (1:50 negli interventi di restauro RS, R, RC) piante, prospetti e sezioni, con evidenziate le operazioni di trasformazione nei colori convenzionali giallo/rosso per demolizione e nuova costruzione. La rappresentazione dovrà contenere anche gli elementi necessari per l'identificazione degli agganci e delle relazioni con gli edifici contigui.
- i) simulazione fotografica dell'intervento comprendente anche gli edifici limitrofi;
- l) estratto delle prescrizioni tecniche relative alla/e Unità Edilizie oggetto dell'intervento indicate nelle Schede delle unità edilizie.
- m) scheda Colore di cui al Piano del Colore approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 8/11/2010 pubblicato sul BURAS n. 7 del 10/3/2011

In aggiunta per **gli interventi di RS, R, RC ed RU1** le istanze dovranno essere corredate da documentazione storica e storiografica reperibile: planimetrie, stampe, piante, rilievo antichi, documenti letterari, fotografie d'epoca, ecc.;

In aggiunta per **gli interventi di RU2 e RU3** le istanze dovranno essere corredate dalla relazione geologica e geotecnica redatta da un tecnico competente.

È facoltà degli uffici competenti richiedere ulteriori elaborati grafici, atti integrativi o documentazione per una più esaustiva cognizione dell'intervento proposto.

Gli uffici competenti potranno richiedere le eventuali modifiche delle caratteristiche costruttive e dei materiali proposti che riterranno opportune al fine di ottenere la massima congruenza con il contesto ambientale ed il coordinamento tra i singoli interventi.

## TITOLO IV - PRESCRIZIONI TECNICHE

### Art. 4.1 – Prescrizioni di carattere generale

All'interno del perimetro del Piano Particolareggiato di Alghero e Fertilia valgono le seguenti prescrizioni di carattere generale:

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre ammessi.
2. Sono di regola consentite, fatta eccezione per gli edifici sottoposti alle disposizioni di tutela ai sensi del D.Lgs n.42/2004 Parte II (già legge 1089/1939), sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs n.42/2004 art. 12 c. 1, modifiche dei fronti tendenti a migliorare la qualità estetica dell'immobile, le quali dovranno essere valutate nella loro specificità, a prescindere dalla particolare categoria; dette modifiche devono riqualificare l'intero prospetto, evitando la creazione di discontinuità formali, e devono prevedere l'impiego di tipologie desunte dagli abachi tipologici allegati al Piano.
3. Devono essere di norma rimossi i rivestimenti in materiale non originale e ripristinato l'originario paramento murario.
4. Non è consentita la realizzazione di balconi, né sui fronti prospicienti la pubblica via né sui fronti interni; limitatamente agli interventi delle categorie RqE3, RsE, DR, NE e RU2 è consentita anche sulla pubblica via la realizzazione di balconcini conformemente alle tipologie desunte dall'abaco tipologico; è tassativamente vietata la realizzazione di balconi a nastro.
5. Non è consentito realizzare arretramenti o avanzamenti ai vari piani con creazioni di discontinuità del piano della facciata per ricavare porticati, logge, passaggi coperti, verande, terrazze e simili. Le pareti di chiusura perimetrale dei vari piani dovranno essere contenute nel medesimo piano verticale.  
Limitatamente agli interventi delle categorie RqE3, RsE, DR, NE e RU2 al fine di garantire una maggiore qualità abitativa delle residenze ed altre destinazioni previste, è consentita la realizzazione di arretramenti o avanzamenti come sopra, sui soli fronti interni, nel rispetto del regolamento edilizio vigente e a condizione che gli stessi fronti non siano in alcun modo visibili né percepibili dagli spazi pubblici e visuali pubbliche.
6. Non è consentito realizzare scale esterne per accedere ai piani superiori.
7. È fatto divieto assoluto di realizzare nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni che aumentino le superfici di calpestio e le volumetrie nonché corpi in aggetto di qualsiasi profondità, salvo i casi espressamente previsti dal Piano. Se nella scheda edilizia non è fatta espressa menzione a nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, questi interventi sono da intendersi assolutamente vietati.
8. Non sono consentiti interventi di demolizione totale e di ricostruzione in sito, salvo quelli regolamentati dal Piano stesso.
9. È vietato eseguire in maniera parziale ciascuno dei vari interventi consentiti dal Piano. Le opere devono essere eseguite per la loro totalità anche nel caso in cui un edificio

- accolga più unità immobiliari di proprietà differenti; le opere dovranno essere eseguite contestualmente e secondo un disegno tipologico e architettonico unitario e non dovranno in nessun caso essere evidenziate eventuali diverse proprietà con impiego di differenti tecniche costruttive, materiali, paramenti murari, tipologie degli infissi, forme delle aperture, colore della facciata.
10. È di norma vietato l'uso di materiali o elementi costruttivi estranei alla tradizione costruttiva locale.
  11. È precluso l'impiego di vetromattoni su tutti i fronti.
  12. Sono consentiti gli interventi di riparazione, di riordino, riqualificazione o di rifacimento delle coperture se finalizzati ad un migliore inserimento nel contesto mediante l'uso dei materiali tradizionali ed il ripristino dell'originario andamento delle falde; è prescritta la conservazione della tradizionale copertura a tetto con coppi in laterizio, avendo cura di recuperare ove possibile il materiale esistente di vecchia fabbricazione ancora in buono stato; per integrare le parti mancanti è consentito l'utilizzo di nuovi coppi di laterizio, unitamente ai coppi esistenti, disposti in maniera alterna e casuale.
  13. In generale non sono consentite alterazioni della quota della gronda; limitatamente agli interventi di riqualificazione RqE2 e Ristrutturazione RsE e solo nella zona A2 e nella zona B di Alghero, sono ammesse, modeste modifiche alla quota di gronda, sia in aumento che in diminuzione, finalizzate esclusivamente a risolvere problematiche di ordine statico o incongruità o discontinuità antiestetiche.
  14. È di regola consentita la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni, delle aggiunte o delle modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'immobile, fatta salva l'integrità statica dell'organismo edilizio. In occasione di interventi su fabbricati in cui sono presenti siffatti elementi estranei, ancorché non evidenziati nelle schede edilizie di P.P., il rilascio del provvedimento legittimante è subordinato alla previsione progettuale della demolizione di dette superfetazioni, da eseguirsi prioritariamente a qualsiasi altro intervento, pena la sospensione dell'atto abilitativo.
  15. Non è consentito ricavare nuovi livelli interrati e seminterrati al di sotto degli edifici salvo i casi espressamente previsti dal Piano. Qualora, con esaustiva prova documentale e con appositi saggi, sia dimostrata la preesistenza di livelli sottostanti al piano di calpestio attuale è consentito il ripristino degli stessi a condizione che ciò non rechi pregiudizio all'integrità statica dell'immobile stesso e degli immobili finitimi. Deve altresì essere salvaguardata la pavimentazione esistente qualora originale o di pregevole fattura.
  16. Limitatamente agli interventi RsE, DR, NE, RU2 e solo nella zona A2 e nella zona B di Alghero, è consentito realizzare nuovi livelli interrati sia al di sotto degli edifici che al di sotto delle corti interne agli isolati, (ad esclusione degli spazi a giardino o comun-

que in terra viva), con destinazione d'uso ad autorimesse, magazzini e depositi non nocivi; in caso di realizzazione al di sotto delle corti interne degli isolati, i fabbricati accessori al piano terra ivi presenti potranno essere ricostruiti fino ad un massimo del 50% del volume esistente secondo un progetto unitario che riordini e razionalizzi il costruito, mentre le parti scoperte dovranno essere sistemate prevalentemente a verde; in ogni caso si dovrà salvare la vegetazione esistente di alto fusto. Nel caso di corti interne di isolati sistemati a giardino o comunque in terra viva è consentito realizzare nuovi livelli interrati sia al di sotto degli edifici che al di sotto delle corti interne agli isolati, con destinazione d'uso ad autorimesse, magazzini e depositi non nocivi, a condizione che siano realizzati per almeno il 50% delle corti stesse, giardini pensili.

17. Nelle zone B di Fertilia nei retro facciata delle unità edilizia n. 106-03, 107-01, 109-04 e 110-01 è ammessa la realizzazione di verande e strutture in genere poste all'esterno dei retro facciata (dehors) a corredo di attività economiche al piano terra, tra i portoni esistenti (per tutta la lunghezza dei terrazzi) e per una profondità massima di mt 6 dagli edifici, secondo un progetto unitario; le parti scoperte dovranno essere sistemate prevalentemente a verde e salvaguardando la vegetazione esistente ad alto fusto. Si prescrive che tali verande e strutture in genere siano realizzate in vetro e acciaio con tetto giardino e siepi perimetrali. L'intervento è vincolato all'eliminazione delle superfetazioni esistenti su tutti i fronti.
18. Nella zona A1 è prescritto il restauro delle pavimentazioni esistenti in acciottolato e lastricato; in caso di rifacimento, si dovrà operare riutilizzando i materiali rimossi, eventualmente integrati con altri di identica fattura e qualità, adottando le medesime tecniche tradizionali e le originarie disposizioni.
19. Nella zona A2 è consentito, limitatamente ai piani terra, la possibilità di accorpamento di Unità Edilizie di Intervento adiacenti anche con categorie di intervento differenti con esclusione degli edifici sottoposti alle disposizioni di tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, parte II (già L. n. 1089/1939), sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 12, c.1 e negli edifici con caratteri architettonici e tipologici riconoscibili e/o unitari come meglio identificato nella tavola 4.9, valori architettonici ed ambientali.

## **Art. 4.2 – Prescrizioni tecniche di intervento**

### **Art. 4.2.1 Murature e facciate**

In merito all'intonaco, alla coloritura dei muri e agli elementi di finitura delle facciate, si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano del Colore approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 8/11/2010 pubblicato sul BURAS n. 7 del 10/3/2011, in particolare gli articoli dal 12 al 16.

#### **Art. 4.2.2 Aperture**

Di norma non è consentito praticare bucatore nei fronti dei fabbricati; è consentito il ripristino di aperture in facciata, quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci e quando questo non comprometta il partito architettonico della facciata.

È tassativamente vietato modificare le dimensioni e le proporzioni delle aperture esistenti nei fabbricati posti nella zona A1 e nella zona B di Fertilia nonché in quelli sottoposti alle disposizioni di tutela ai sensi del D.Lgs n.42/2004 Parte II (già legge 1089/1939), sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs n.42/2004 art. 12 c. 1, e negli edifici con caratteri architettonici e tipologici riconoscibili e/o unitari, salvo che gli interventi siano finalizzati al ripristino delle dimensioni originarie, se non diversamente disciplinato nelle schede edilizie.

Limitatamente alla zona A2 e per le sole categorie di intervento RqE1 e RqE2, nel caso di mutamenti delle destinazioni d'uso che comportino attività commerciali e/o artigianali e di servizio, è consentito trasformare le finestre del piano terra in portefinestre (vetrine e accessi) purché le modifiche proposte siano finalizzate al rispetto del partito architettonico della facciata (allineamento delle aperture) e alla composizione comunque di schemi di aperture sui fronti rinvenibili nella tradizione costruttiva storica conformemente ai canoni del ripristino tipologico.

Per gli interventi ricadenti nell'ambito di applicazione delle presenti norme è consentito derogare dai limiti di rapporto aeroilluminante stabiliti nel Regolamento edilizio comunale se ciò è finalizzato al rispetto delle prescrizioni dei periodi che precedono.

#### **Art. 4.2.3 Tetti, lucernari, terrazze.**

Nella riparazione ovvero nel rifacimento delle coperture come pure nel riordino e nel miglioramento delle medesime è prescritta la conservazione ovvero la realizzazione della tradizionale copertura a tetto con tegole in cotto a coppo e canale, avendo cura di recuperare ove possibile il materiale esistente di vecchia fabbricazione ancora in buono stato.

In tutti gli edifici con copertura a falde inclinate è vietata l'apertura di abbaini o di altri tipi di apertura che non seguano l'andamento della falda.

Negli edifici con copertura a falde inclinate sottoposti alle disposizioni di tutela ai sensi del D.Lgs n.42/2004 Parte II (già legge 1089/1939), sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs n.42/2004 art. 12 c. 1, e negli edifici con caratteri architettonici e tipologici riconoscibili e/o unitari, è vietata l'apertura di lucernari.

Per gli altri edifici con copertura a falde inclinate, è consentita l'apertura di lucernari alle seguenti condizioni:

- deve essere conservato e/o ripristinato, per tipologia, caratteristiche costruttive e materiali l'impianto strutturale originario del tetto
- le aperture devono seguire una logica compositiva tenendo conto anche del partito architettonico della facciata

- devono essere adottati tutti i sistemi e gli accorgimenti necessari a mitigare il loro impatto visivo
- in caso di apertura di più lucernari nella stessa falda, questi devono essere uguali per dimensione e materiali
- le dimensioni dei lucernari devono avere una larghezza L compresa tra i 55 cm e gli 80 cm e un'altezza H tra i 95 cm e i 120 cm
- la superficie totale dei lucernari, compresi quelli esistenti, non deve essere superiore ad 1/10 della superficie totale della falda.

Negli edifici con copertura a falde inclinate in zona A1 e nella zona B di Fertilia è vietata l'apertura di terrazze contenute nel piano della falda. È altresì vietata l'apertura di terrazze negli edifici sottoposti alle disposizioni di tutela ai sensi del D.Lgs n.42/2004 Parte II (già legge 1089/1939), sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs n.42/2004 art. 12 c. 1, e negli edifici con caratteri architettonici e tipologici riconoscibili e/o unitari.

Per gli altri edifici con copertura a falde inclinate è consentita l'apertura di terrazze contenute nel piano della falda alle seguenti condizioni:

- l'apertura delle terrazze è consentita solo nella falda interna alle corti e a condizione che non siano in alcun modo visibili né percepibili dagli spazi pubblici e da visuali pubbliche; è esclusa pertanto l'apertura di terrazze sulla falda prospiciente strade, piazze o slarghi
- limitatamente agli edifici individuati nelle categorie E6 ed E7, l'apertura delle terrazze è consentita anche se prospiciente su strada, piazze o slarghi
- deve essere conservato e/o ripristinato, per tipologia, caratteristiche costruttive e materiali l'impianto strutturale originario del tetto
- le aperture devono seguire una logica compositiva tenendo conto anche del partito architettonico della facciata
- devono essere adottati tutti i sistemi e gli accorgimenti necessari a mitigare il loro impatto visivo
- la superficie totale delle terrazze, comprese quelle esistenti, non deve essere superiore ad 1/5 della superficie totale della falda interna
- devono rispettare una distanza dalla linea di gronda uguale o superiore a 100 cm ed una distanza dagli altri contorni della falda uguale o superiore a 50 cm

In tutti gli edifici con copertura a terrazza praticabile e negli spazi aperti adibiti a giardino, è consentita la installazione di un pergolato con funzione ornamentale, realizzato in una struttura leggera in legno o in ferro battuto, facilmente amovibile in quanto privo di fondamenta, attraverso le quali realizzare riparo e ombreggiatura di superfici di modeste dimensioni e comunque non oltre il 50% della superficie terrazzata.

#### **Art. 4.2.4 Serramenti e portoni**

In merito ai serramenti, porte e portoni si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano del Colore approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 8/11/2010 pubblicato sul BURAS n. 7 del 10/3/2011, in particolare gli articoli 17 e 18.

Le attività che esercitano il commercio al minuto di oggetti preziosi ed affini, al fine di garantire la massima sicurezza possibile, sia possibile installare infissi aventi caratteristiche formali e di materiali, in deroga a quelli previsti nel piano.

#### **Art. 4.2.5 Soglie, davanzali, mensole dei balconi**

Nei fabbricati privi di soglie e davanzali, è consentito porre in opera elementi realizzati in materiali coerenti con il fabbricato e con la tradizione costruttiva del centro matrice.

Le soglie, i davanzali e gli stipiti di porte e finestre realizzate in materiali e/o lavorazioni disarmonici rispetto al complesso dell'edificio o, più in generale, rispetto alla tradizione costruttiva del centro matrice, devono essere rimossi e sostituiti con altri realizzati con materiali coerenti con il fabbricato o con l'edificio storico.

In merito alle mensole dei balconi si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano del Colore approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 8/11/2010 pubblicato sul BURAS n. 7 del 10/3/2011, in particolare l'articolo 19.

#### **Art. 4.2.6 Parapetti e inferriate**

In merito ai parapetti e alle inferriate si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano del Colore approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 8/11/2010 pubblicato sul BURAS n. 7 del 10/3/2011, in particolare l'articolo 20. E' comunque fatto divieto di sostituire ringhiere ed inferriate di fattura non recente.

#### **Art. 4.2.7 Canali di gronda e pluviali**

In merito ai parapetti e alle inferriate si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano del Colore approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 8/11/2010 pubblicato sul BURAS n. 7 del 10/3/2011, in particolare l'articolo 21.

#### **Art. 4.2.8 Cavi e condutture**

Di norma i cavi devono essere interrati; ove ciò non fosse possibile, le condutture aeree di qualsiasi specie ed i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica in modo da non deturpare le facciate degli edifici.

I percorsi orizzontali, se non incassati, devono essere posti in aderenza al sottogronda o nella parte sovrastante modanature o fasce marcapiano in modo da non essere percepibili.

Le calate verticali, se esterne, devono essere poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie e non già delle proprietà.



Al fine di mitigare l'impatto visivo di tubi e condutture verticali posti sulle facciate prospicienti la pubblica via, si prescrive l'utilizzo di schermature in rame laddove non sia altrimenti possibile la loro installazione sottotraccia.

#### **Art. 4.2.9 Insegne, iscrizioni e targhe**

Nella zona interessata dal Piano di norma le insegne pubblicitarie e commerciali sono da ubicarsi negli sporti sovrastanti le vetrine e all'interno dei vani che allo scopo si aprono sui fronti, se esistenti e di altezza adeguata a contenerle, in alternativa andranno poste immediatamente al di sopra degli sporti, con un ingombro non eccedente la sagoma dei medesimi. Per quanto riguarda i materiali da impiegarsi, sono da escludersi insegne luminose a cassonetto con superficie in plastica e sorgente luminosa interna con tubi fluorescenti e l'impiego di insegne luminose a bandiera.

Sono consentite invece insegne luminose in tubo fluorescente a vista, modellato, in quanto trasparenti verso l'architettura del fronte ed adatte anche a realizzazioni in grado di valorizzarne il contesto urbano nelle ore notturne, concordemente con la pubblica illuminazione.

L'applicazione di targhe indicanti attività professionali, di servizio, politiche e sindacali, associative, culturali, sportive e di culto, deve risultare conforme ai seguenti criteri prescrittivi:

1. devono trovare una loro collocazione coerente con le caratteristiche della facciata senza nascondere o danneggiare gli elementi architettonici dell'edificio;
2. in presenza di archi in pietra o in intonaco con finitura a "bugnato", la targa dovrà essere posizionata in genere nelle 'spallette' a lato del portone d'ingresso o in facciata ad una distanza minima di cm 50 dall'arco di ingresso all'attività;
3. devono avere un formato di 35x40 cm e l'aggetto della targa dalla parete non deve superare i cm 2,5;
4. i materiali ammessi sono vetro o plexiglass trasparente e ferro verniciato;
5. in caso di pluralità di targhe, in una stessa unità edilizia di intervento, vi dovrà essere conformità di materiali.

#### **Art. 4.2.10 Vetrine, chioschi ed edicole**

Non è consentito che le vetrine sporgano dal profilo esterno dell'edificio o della proprietà, occupando suolo pubblico. Le bacheche ed i supporti per la pubblica affissione debbono di norma non essere addossati agli edifici e tuttavia vanno uniformati nei tipi e nei modelli.

In ogni unità edilizia di intervento le vetrine dovranno essere uniformate nei tipi e nei materiali. Sempre uniformate per unità edilizia di intervento dovranno essere tende e tendoni, sia nella foggia che nelle colorazioni.

I chioschi e le edicole non debbono essere addossati alla muratura degli edifici retrostanti quando questi siano di rilevante interesse storico o architettonico. I manufatti esistenti e difformi da quanto prescritto andranno adeguati.

#### **Art. 4.2.11 Comignoli e canne fumarie.**

E' prescritta la conservazione integrale dei comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali. Quando, per l'accentuato stato di degrado, ciò non fosse possibile, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive. Eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentite previa dimostrazione delle reali necessità funzionali e in relazione alle esigenze di tutela ambientale. Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e finiture tradizionali.

I torrini esalatori devono riproporre le forme e i materiali dei comignoli. E' vietato, in ogni caso, l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento, acciaio o altro materiale estraneo alla tradizione locale che non sia rivestito in muratura a riproposizione delle forme dei comignoli tradizionali.

È vietato far sboccare esternamente sui prospetti esterni verso strada tubi o condotti di scarico. In nessun caso è consentita la messa in opera di tubazioni a vista di scarico dei fumi da caldaia, caminetto o da impianti di aspirazione, in metallo o in muratura, sui prospetti stradali, preferendo spazi interni o privati non visibili da visuale pubblica. Se già presenti e visibili, in occasione di qualunque tipo di intervento autorizzato dal Comune, dovranno essere rimossi.

#### **Art. 4.2.12 Impianti Tecnologici**

Gli impianti dovranno essere realizzati in modo da non essere visibili dall'esterno. Sulle facciate e sulle coperture degli edifici prospettanti su vie e piazze pubbliche è vietata l'installazione di qualsiasi tipo di macchinario, in particolare quelli a servizio di impianti di climatizzazione, caldaie a gas e similari. I macchinari esistenti che prospettano su spazi pubblici, in occasione di qualunque tipo di intervento autorizzato dal Comune, dovranno essere rimossi e posizionati in modo che non vi sia rapporto visuale con gli spazi pubblici.

Gli aventi titolo, prima dell'installazione, dovranno presentare uno studio di compatibilità architettonica e formale degli impianti tecnologici posizionati sulle facciate degli edifici. Lo studio deve essere improntato a garantire la pulizia formale delle facciate, evitando l'inserimento di impianti tecnologici a vista e individuando collocazioni e modalità di alloggiamento degli impianti che non interferiscano con le visuali pubbliche, che dovrà essere dimostrato sia con apposite elaborazioni grafiche che mediante simulazioni fotografiche.

Nel caso in cui l'edificio non possieda una corte o un affaccio su spazi privati non visibile da occhio pubblico, si dovranno utilizzare tecnologie che non richiedono l'installazione di motori esterni o, altrimenti, ricorrere all'inserimento dell'unità esterna nelle finestre, nelle vetrine, in apposite nicchie preesistenti, allineate con le aperture dei fronti e opportunamente mascherata con idonee pannellature tinteggiate dello stesso colore della facciata per limitarne l'impatto visivo. Tali chiusure dovranno essere consone all'immagine dell'edificio (l'ingombro dell'apparecchiatura dovrà essere sem-

pre collocato quindi all'interno e non all'esterno) e valutate previa presentazione di apposite elaborazioni grafiche che mediante simulazioni fotografiche. I macchinari sopra citati dovranno altresì rispettare la Normativa vigente in materia in emissioni sonore.

Se già presenti e visibili, detti macchinari dovranno essere rimossi.

Le antenne, le parabole e qualunque altro dispositivo di ricezione dovranno essere posizionati nella falda interna al lotto e mai su balconi o affacci prospettanti o visibili dagli spazi pubblici.

#### **Art. 4.3 – Bioedilizia e risparmio energetico**

Il Piano incentiva la gestione energetica sostenibile delle abitazioni per un miglioramento dell'efficienza energetica dei fabbricati, sia per contenere il consumo di energia sia per l'utilizzo di materiali e di tecniche a favore della sostenibilità ambientale. Particolare cura dovrà prestarsi pertanto, nella esecuzione della progettazione e dell'esecuzione degli interventi avendo riguardo alle caratteristiche di ermeticità, alla prevenzione di ponti termici, all'ottimizzazione dell'isolamento termico dell'involucro; è prescritto il divieto di utilizzo di materiali isolanti termici sintetici o con fibre nocive e in ambienti chiusi, di impregnati chimici per il legno e di vernici contenenti solventi.

Negli interventi è favorito l'uso di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente manutenibili, eco-compatibili e riciclabili. Come parametri di riferimento si devono considerare:

1. l'utilizzazione di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività e a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale (come formaldeide, PVC, sostanze volatili nocive derivanti da vernici o collanti, radioattività naturale, ecc.);
2. l'utilizzo di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione; favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, ecc.);
3. l'utilizzo di materiali naturali (purchè non provenienti da specie protette, come nel caso dei legni tropicali, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale); di materiali per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne durevoli e facilmente manutenibili;
4. l'impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo; riutilizzazione preferenziale in situ dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, ecc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno su cui insiste l'intervento, nel rispetto delle vigenti norme ambientali.

Allo scopo di realizzare il miglioramento termico, si stabilisce che negli interventi di RSE, DR, NE ed RU, gli edifici e gli impianti siano concepiti e realizzati in modo da consentire il contenimento del

consumo di energia primaria per il riscaldamento invernale e per la climatizzazione estiva, intervenendo sull'involucro edilizio e sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e di climatizzazione; dovranno essere realizzati i seguenti interventi: :

1. utilizzo infissi con bassi valori di trasmittanza termica, compatibilmente con quanto previsto negli articoli precedenti e negli abachi;
2. isolamento termico e acustico dell'involucro edilizio e del manto di copertura;
3. utilizzo di sistemi di illuminazione a risparmio energetico e con dispositivi di spegnimento automatico;
4. inserimento di sistemi per la produzione elettrica da fonti rinnovabili, come impianti fotovoltaici e solare termico.

Per gli interventi di R, Rc e RqE, fatte salve le prescrizioni indicate per ciascuna categoria, si danno le seguenti indicazioni atte a conseguire un risparmio energetico:

1. Prestazioni dell'involucro: per migliorare il confort dei locali e degli spazi di sottotetto si dovranno utilizzare le tecnologie dei tetti ventilati e/o isolati, con obbligo al ripristino del manto di copertura tradizionale e al mantenimento di quote di imposta e pendenze, al fine di lasciare inalterato l'aspetto originale; nei solai intermedi sono ammissibili le soluzioni a pavimento sopraelevato e la posa di materiali isolanti sotto il piano di calpestio. Per la riqualificazione energetica delle pareti esterne è consentito il miglioramento dei livelli di isolamento termico e di trasmittanza termica periodica, esclusivamente mediante l'utilizzo di intonaco isolante a base calce lungo le facciate esterne lato strada. I serramenti dovranno essere dotati di vetro-camera e si dovranno mantenere i sistemi storici di oscuramento e ombreggiamento (scuri, persiane e gelosie). Per il miglioramento delle prestazioni energetiche ed acustiche gli stessi dovranno essere certificati con una buona classe di tenuta all'area secondo la normativa UNI corrente.
2. Sistemi naturali "passivi": per garantire la ventilazione naturale per "effetto camino", si dovranno disporre interventi di recupero e ripristino degli elementi sopraelevati e dei lucernari o camini di evacuazione in copertura qualora tamponati, occlusi, ostruiti o ad apertura impedita, con obbligo al mantenimento dell'aspetto originale e al rispetto delle disposizioni paesaggistiche. E' ammessa, inoltre, l'installazione di dispositivi di aerazione naturale negli infissi esterni di chiusura ("finestre ventilate"). Per garantire condizioni di benessere visivo e ridurre l'utilizzazione di fonti di illuminazione artificiale è ammessa la realizzazione di "camini solari" in copertura, sia negli ambienti di servizio (bagni, disimpegno, ripostigli) che in quelli principali (camere, soggiorni) in questo caso ad integrazione delle finestre o porta-finestre esistenti.

Al fine di limitare le emissioni di anidride carbonica e di altre sostanze inquinanti, oltre che di ridurre i consumi di energia, per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la loro destinazione d'uso, e per gli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, ai fini del soddisfacimento del fabbisogno

energetico per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, deve essere verificata in via prioritaria l'opportunità di ricorso a fonti di energia rinnovabile.

E' consentita, per qualsiasi tipo di intervento, l'installazione di impianti fotovoltaici e/o solari termici alle seguenti condizioni:

1. devono essere installati senza che ci sia una diminuzione della qualità complessiva dell'edificio e dei luoghi, garantendo una idonea capacità di assorbimento visuale dell'impianto
2. devono essere adottati pannelli e sistemi a totale integrazione architettonica, con l'utilizzo anche di tegole fotovoltaiche aventi dimensioni analoghe ai coppi in laterizio normalmente usati o di pannelli fotovoltaici che si integrino perfettamente nelle falde della copertura.
3. devono essere adottati pannelli aventi caratteristiche cromatiche e configurazioni planimetriche coerenti con la giacitura delle falde evitando installazioni di elementi posti in maniera non organica rispetto agli altri elementi della copertura
4. devono essere preferiti pannelli dotati di superficie scura e antiriflettenti con impatto visivo simile a quello di semplici lucernari
5. la superficie dei pannelli non dovrà occupare più del 30% della superficie della falda per coperture che misurano più di 70 mq e non più di del 45% della superficie della falda per coperture che misurano meno di 70 mq
6. i serbatoi di accumulo devono essere installati in appositi locali in modo che non siano in alcun modo visibili né percepibili.

Gli impianti esistenti e difformi alle prescrizioni di cui sopra in occasione di qualunque tipo di intervento autorizzato dal comune, dovranno essere rimossi o adeguati in conformità a quanto prescritto.

#### **Art. 4.4 – Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche**

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici con superficie coperta maggiore di 150 mq, si obbliga, fatte salve necessità specifiche o giustificazioni di impossibilità, all'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici.

Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e gli altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Tutti gli edifici di nuova costruzione, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche; la cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente

#### **Art. 4.5– Classificazione delle UEI e degli interventi**

Per ogni Unità Edilizia di Intervento è stata predisposta un'apposita scheda di Piano contenente, in particolare, le prescrizioni che disciplinano gli interventi attuabili. Per una migliore comprensione delle schede si riportano le definizioni di alcuni parametri:

- **superficie lotto**: superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio corrispondente alla superficie totale dell'UEI

- **Superficie coperta**: superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale del fabbricato principale fuori terra con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

- **Superficie accessoria**: superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale di edifici o manufatti avente carattere di servizio rispetto al fabbricato principale quali cantine, depositi e autorimesse

- **Superficie scoperta**: parte del lotto privo di edificazione, dato dalla differenza tra la superficie del lotto e la somma della superficie coperta e accessoria.

Con riferimento ai paragrafi precedenti, la classificazione delle UEI, gli interventi realizzabili, gli abachi delle tipologie, degli elementi architettonici e da preservare, le prescrizioni puntuali, soggetti alle disposizioni del presente P.P. sono di seguito elencati. Ad essi è associata una classificazione alfabetica, utilizzata per una più immediata individuazione degli stessi all'interno delle singole schede.

##### **Art. 4.5.1 Classificazione UEI**

E1 - Edifici storici di pregio senza alterazioni

E2 - Edifici storici di pregio che hanno subito alterazioni reversibili

E3 - Edifici storici senza alterazioni

E4 - Edifici storici che hanno subito alterazioni reversibili

E5 - Ruederi:

E6 - Edifici di nuova o recente edificazione o di recente ristrutturazione, aventi caratteri tipologici e stilistici non dissonanti e compatibili

E7 - Edifici di nuova o recente edificazione o di recente ristrutturazione, aventi caratteri tipologici, stilistici e materiali dissonanti ed incompatibili

E8 - Scoperto o vuoto urbano

##### **Art. 4.5.2 Categorie di intervento**

MS - Manutenzione straordinaria;

RS - Restauro scientifico

- R - Restauro
- RC - Risanamento conservativo
- RqE1 - Riqualificazione edilizia (adeguamento funzionale delle singole UEI)
- RqE2 - Riqualificazione edilizia (riorganizzazione funzionale dell'intera UEI)
- RqE3 - Riqualificazione edilizia (con modificazioni planivolumetriche)
- RsE - Ristrutturazione edilizia senza variazione di volume
- DR – Demolizione e ricostruzione con variazione di volume
- NE – Nuova edificazione
- D – Demolizioni senza ricostruzioni
- RU1 – Riqualificazione urbanistica (assetto compiuto degli isolati)
- RU2 – Riqualificazione urbanistica (riordino di porzioni di isolati)
- RU3 – Riqualificazione urbanistica (ridisegno degli isolati)

Gli interventi di restauro scientifico e di riqualificazione ambientale non sono specificati nelle schede edilizie ma sono di norma attuabili, conformemente alle prescrizioni generali e con le modalità delle presenti norme, all'interno dell'ambito di validità del Piano Particolareggiato.

#### **Art. 4.5.3 Riferimenti tipologici**

- A- Edifici a schiera ad un unico affaccio
- B - Edifici a schiera a due affacci
- C - Edifici in linea anche risultato di accorpamenti
- D - Edifici in linea a carattere urbano: "palahuet"- "palau"
- E - Edifici in linea su direttrici di crescita
- F - Edifici in linea su direttrici di crescita: "palazzo "
- G - Edifici - Ville isolate su lotto
- H - Edifici – Ville con corte laterale e/o retrostante
- I - Edifici in linea con portico: città di fondazione

#### **Art. 4.5.4 Riferimenti abaco elementi architettonici**

- 1 – Zoccolatura, basamento
- 2 – Cornici portoni
- 3 – Portoni
- 4 – Sopraluce
- 5 – Cornici marcapiano
- 6 – Cornici finestre
- 7 – Finestre
- 8 – Persiane
- 9 – Balconi

- 10 – Ringhiere
- 11 – Cornicioni di gronda
- 12 – Elementi da preservare

#### **Art. 4.5.5 Destinazioni d'uso**

- r - residenziale
- c - commerciale
- a - artigianale
- d - direzionale
- t – turistico ricettiva
- p - pubblica o di interesse pubblico
- m - depositi magazzini

#### **Art. 4.5.6 Prescrizioni puntuali**

Di seguito sono descritti gli interventi di carattere puntuale eseguibili sulle singole unità edilizie, ai quali è associata una catalogazione alfanumerica, utilizzata per una più immediata e sintetica indicazione degli stessi all'interno delle singole schede.

**Qualsiasi modifica effettuata sull'UEI che ne altera lo stato esteriore (rimozione/sostituzione/ripristino/nuova realizzazione intonaco, rivestimento, zoccolo, portoni, sopra-  
luce, finestre persiane, cornici porte e finestre, balconi, parapetti, gronde e tetti) deve essere eseguita contestualmente alla riqualificazione dell'intera unità edilizia d'intervento come meglio indicato nel campo prescrizioni delle schede UEI e nel profilo regolatore dell'isolato. Tuttavia, il ripristino delle singole aperture può essere ammesso anche al di fuori della riqualificazione dell'intera UEI in quanto intervento comunque migliorativo.**

#### A - Sistema di aperture sul fronte

A1.1 sistema delle aperture sul fronte inalterato: da salvaguardare e preservare.

A2.1 sistema delle aperture sul fronte alterato (per dimensioni, allineamenti, arretramenti): in caso di interventi effettuati sull'unità edilizia di intervento che ne alterano lo stato esteriore è prescritto il ridimensionamento delle aperture e il ripristino dell'originario disegno o, qualora non determinabile, l'adozione di un sistema di aperture rinvenibile negli schemi tipici della tradizione costruttiva del centro matrice.

#### I – Intonaci, tinteggiature

I1.1 facciata con intonaco e tinteggiatura in materiale congruo rinvenibile nella tradizione costruttiva storica - inalterata: da salvaguardare e preservare.



- I1.2 facciata con intonaco e tinteggiatura in materiale congruo rinvenibile nella tradizione costruttiva storica - inalterata: restauro, integrazione o facoltativa sostituzione dell'intonaco con malta di calce affine per tipo e consistenza all'intonaco esistente e tinteggiatura unitaria dell'unità edilizia di intervento con materiali e colori prescritti dal Piano del Colore.
- I2.1 facciata priva di intonaco o priva di tinteggiatura, facciata con tinteggiatura non unitaria - alterata: in caso di interventi effettuati sull'unità edilizia che ne alterano lo stato esteriore è prescritto il ripristino dell'intonaco in malta di calce e/o tinteggiatura unitaria dell'unità edilizia di intervento con materiali e colori prescritti dal Piano del Colore.
- I2.2 facciata con intonaco e tinteggiatura in materiale incongruo non rinvenibile nella tradizione costruttiva storica - alterata: in caso di interventi effettuati sull'unità edilizia che ne alterano lo stato esteriore è prescritta la rimozione e sostituzione con strato di intonaco in malta di calce e tinteggiatura unitaria dell'unità edilizia di intervento con materiali e colori prescritti dal Piano del Colore.

#### R – Rivestimenti, paramento

- R1.1 paramento in pietra squadrata a vista coerente con i materiali della tradizione costruttiva storica - inalterato: da salvaguardare e preservare.
- R1.2 paramento in pietra squadrata a vista coerente con i materiali della tradizione costruttiva storica - inalterato: restauro, integrazione, pulizia e protezione della superficie lapidea.
- R2.3 rivestimento e/o elemento decorativo (finte piattabande, cornici posticce, lesene etc.) in materiale lapideo, ceramico, sintetico o in generale in materiale incongruo non rinvenibile nella tradizione costruttiva storica - alterato: in caso di interventi effettuati sull'unità edilizia che ne alterano lo stato esteriore è prescritta la rimozione e sostituzione con strato di intonaco in malta di calce e tinteggiatura unitaria dell'unità edilizia di intervento con materiali e colori prescritti dal Piano del Colore.

#### Z – Zoccolo, basamento

- Z1.1 nessuna zoccolatura, zoccolatura non in rilievo con finitura superficiale ad intonaco rustico o sola tinteggiatura, zoccolatura in rilievo semplice o articolata con finitura superficiale ad intonaco e tinteggiatura, zoccolatura in pietra a vista, con caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica - inalterata: da salvaguardare e preservare.
- Z1.2 zoccolatura in rilievo semplice o articolata con finitura superficiale ad intonaco e tinteggiatura, zoccolatura in pietra a vista, con caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica – inalterata: restauro, integrazione o facoltativa sostituzione dell'intonaco con malta di calce affine per tipo e consistenza all'intonaco esistente e tinteggiatura con materiali e colori prescritti dal Piano del Colore; restauro, integrazione, pulizia e protezione della superficie lapidea.

Z2.2 zoccolatura con rivestimento in materiale lapideo, ceramico, sintetico o in generale in materiale incongruo non rinvenibile nella tradizione costruttiva storica - alterata: in caso di interventi effettuati sull'unità edilizia che ne alterano lo stato esteriore è prescritta la rimozione e sostituzione con zoccolatura avente caratteristiche dimensionali e formali desunte dagli abachi di Piano.

Z2.3 zoccolatura in pietra a vista tinteggiata, materiale incongruo non rinvenibile nella tradizione costruttiva storica -alterata: in caso di interventi effettuati sull'unità edilizia che ne alterano lo stato esteriore è prescritta la rimozione, pulizia e protezione della superficie lapidea.

#### Po – Portoni, porte

Po1.1 portone in legno con caratteristiche formali rinvenibili nella tradizione costruttiva storica - inalterato: da salvaguardare e preservare.

Po1.2 portone in legno con caratteristiche formali rinvenibili nella tradizione costruttiva storica - inalterato: recupero/restauro dell'esistente o facoltativa sostituzione con altro in legno di nuova realizzazione avente le medesime caratteristiche dimensionali e formali.

Po2.1 nessun portone – alterato: in caso di interventi effettuati sull'unità edilizia che ne alterano lo stato esteriore è prescritto il ripristino del portone in legno di nuova realizzazione avente caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano.

Po2.2 portone in PVC, alluminio anodizzato o laccato o naturale, ferro, vetro, portone blindato, o, in generale, in materiali e tipologie non rinvenibili nella tradizione costruttiva storica - alterato: in caso di interventi effettuati sull'unità edilizia che ne alterano lo stato esteriore è prescritta la sostituzione con altro in legno di nuova realizzazione avente caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano.

#### S – Sopraluce

S1.1 sopraluce in ferro con caratteristiche formali rinvenibili nella tradizione costruttiva storica - inalterato: da salvaguardare e preservare.

S1.2 sopraluce in ferro con caratteristiche formali rinvenibili nella tradizione costruttiva storica - inalterato: recupero/restauro dell'esistente o facoltativa sostituzione con altro in ferro di nuova realizzazione avente le medesime caratteristiche dimensionali e formali.

S2.1 nessun sopraluce – alterato: in caso di interventi effettuati sull'unità edilizia che ne alterano lo stato esteriore è prescritto il ripristino del sopraluce in ferro di nuova realizzazione avente caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano.

S2.2 sopraffuce in PVC, alluminio anodizzato o laccato o naturale o, in generale, in materiali e tipologie non rinvenibili nella tradizione costruttiva storica - alterato: in caso di interventi effettuati sull'unita edilizia che ne alterano lo stato esteriore è prescritta la sostituzione con altro in ferro di nuova realizzazione avente caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano.

### F – Finestre, portefinestre

F1.1 finestra in legno con caratteristiche formali rinvenibili nella tradizione costruttiva storica - inalterato: da salvaguardare e preservare.

F1.2 finestra in legno con caratteristiche formali rinvenibili nella tradizione costruttiva storica - inalterato: recupero/restauro dell'esistente o facoltativa sostituzione con altra in legno di nuova realizzazione avente le medesime caratteristiche dimensionali e formali.

F2.1 nessuna finestra – alterato: in caso di interventi effettuati sull'unita edilizia che ne alterano lo stato esteriore è prescritto il ripristino della finestra in legno di nuova realizzazione avente caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano.

F2.2 finestra in PVC, alluminio anodizzato o laccato o naturale, ferro o, in generale, in materiali e tipologie non rinvenibili nella tradizione costruttiva storica - alterato: in caso di interventi effettuati sull'unita edilizia che ne alterano lo stato esteriore è prescritta la sostituzione con altra in legno di nuova realizzazione avente caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano.

### Pe – Persiane, portelloni, avvolgibili

Pe1.1 scurino interno a battente in legno, persiana o portellone in legno, con caratteristiche formali rinvenibili nella tradizione costruttiva storica; avvolgibile (negli edifici razionalisti di Alghero e di Fertilia Zona B) - inalterato: da salvaguardare e preservare.

Pe1.2 scurino interno a battente in legno, persiana o portellone in legno, con caratteristiche formali rinvenibili nella tradizione costruttiva storica; avvolgibile (negli edifici razionalisti di Alghero e di Fertilia Zona B) - inalterato: recupero/restauro dell'esistente o facoltativa sostituzione con altro di nuova realizzazione avente le medesime caratteristiche materiche, dimensionali e formali.

Pe2.1 nessuna persiana, portellone in legno o avvolgibile – alterato: in caso di interventi effettuati sull'unita edilizia che ne alterano lo stato esteriore è prescritto il ripristino dell'infisso di nuo-

va realizzazione avente caratteristiche materiche, dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano.

Pe2.2 persiana, portellone, avvolgibile, in PVC, alluminio anodizzato o laccato o naturale o, in generale, in materiali e tipologie non rinvenibili nella tradizione costruttiva storica - alterato: in caso di interventi effettuati sull'unità edilizia che ne alterano lo stato esteriore è prescritta la sostituzione con altra in legno di nuova realizzazione avente caratteristiche dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano.

Pe2.3 persiana, avvolgibile, controfinestra e/o zanzariera in alluminio anodizzato o naturale o laccato o, in generale, in materiali non rinvenibili nella tradizione costruttiva del centro storico - alterato: da rimuovere.

#### Cp – Cornici porte

Cp1.1 nessuna cornice, cornice non in rilievo con finitura superficiale ad intonaco rustico o sola tinteggiatura, cornice in rilievo semplice o articolata con finitura superficiale ad intonaco e tinteggiatura, cornice in conci di pietra a vista semplici o modanati con caratteristiche formali rinvenibili nella tradizione costruttiva storica - inalterato: da salvaguardare e preservare.

Cp2.2 cornice in rilievo in materiale incongruo non rinvenibile nella tradizione costruttiva storica - alterata: in caso di interventi effettuati sull'unità edilizia che ne alterano lo stato esteriore è prescritta la rimozione e sostituzione con cornice avente caratteristiche dimensionali e formali desunte dagli abachi di Piano.

Cp2.3 cornice in rilievo in materiale incongruo non rinvenibile nella tradizione costruttiva storica – alterata: da rimuovere.

#### Cf – Cornici finestre

Cf1.1 nessuna cornice, cornice non in rilievo con finitura superficiale ad intonaco rustico o sola tinteggiatura, cornice in rilievo semplice o articolata con finitura superficiale ad intonaco e tinteggiatura, cornice in conci di pietra a vista semplici o modanati con caratteristiche formali rinvenibili nella tradizione costruttiva storica - inalterato: da salvaguardare e preservare.

Cf2.2 cornice in rilievo in materiale incongruo non rinvenibile nella tradizione costruttiva storica - alterata: in caso di interventi effettuati sull'unità edilizia che ne alterano lo stato esteriore è prescritta la rimozione e sostituzione con cornice avente caratteristiche dimensionali e formali desunte dagli abachi di Piano.

Cf2.3 cornice in rilievo in materiale incongruo non rinvenibile nella tradizione costruttiva storica – alterata: da rimuovere.

M – Marcapiano

M1.1 nessun marcapiano, marcapiano non in rilievo con finitura superficiale ad intonaco rustico o sola tinteggiatura, marcapiano in rilievo a fascia semplice o modanata con finitura superficiale ad intonaco e tinteggiatura, marcapiano a fascia modanata in pietra a vista, con caratteristiche formali rinvenibili nella tradizione costruttiva storica - inalterato: da salvaguardare e preservare.

L – Lesene

L1. nessuna lesena, lesene in rilievo a fascia semplice o modanata con finitura superficiale ad intonaco e tinteggiatura, lesene a fascia modanata in pietra a vista, con caratteristiche formali rinvenibili nella tradizione costruttiva storica - inalterato: da salvaguardare e preservare.

B – Balconi

B1.1 nessun balcone, balcone in legno o marmo e mensole in ferro, balcone in marmo su mensole in pietra, balcone interamente in materiale lapideo, con caratteristiche formali rinvenibili nella tradizione costruttiva storica; in latero-cemento (negli edifici razionalisti di Alghero e di Fertilia Zona B) - inalterato: da salvaguardare e preservare.

B1.2 balcone in legno o marmo e mensole in ferro, balcone in marmo su mensole in pietra, balcone interamente in materiale lapideo, con caratteristiche formali rinvenibili nella tradizione costruttiva storica; in latero-cemento (negli edifici razionalisti di Alghero e di Fertilia Zona B) - inalterato: recupero/restauro dell'esistente o facoltativa sostituzione con altro di nuova realizzazione avente le medesime caratteristiche materiche, dimensionali e formali.

B2.2 balcone in c.a o, in generale, in materiali e tipologie non rinvenibili nella tradizione costruttiva storica - alterato: in caso di interventi effettuati sull'unità edilizia che ne alterano lo stato esteriore è prescritta la sostituzione con altro di nuova realizzazione avente caratteristiche materiche, dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano; è anche consentita la demolizione integrale del balcone senza successiva ricostruzione.

B2.3 balcone in c.a o, in generale, in materiali e tipologie non rinvenibili nella tradizione costruttiva storica – alterato: da rimuovere.

B2.4 nessun balcone alterato: in caso di interventi effettuati sull'unità edilizia che ne alterino lo stato esteriore è prescritta la nuova realizzazione del balcone avente caratteristiche materiche, dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano o da altri esistenti nella unità edilizia.

Pa– Parapetti, ringhiere

Pa1.1 parapetto in ferro con caratteristiche formali rinvenibili nella tradizione costruttiva storica; in legno (edifici architettura mediterranea di Alghero), in muratura (negli edifici razionalisti di Alghero e di Fertilia Zona B) - inalterato: da salvaguardare e preservare.

Pa1.2 parapetto in ferro con caratteristiche formali rinvenibili nella tradizione costruttiva storica; in legno (edifici architettura mediterranea di Alghero), in muratura (negli edifici razionalisti di Alghero e di Fertilia Zona B) - inalterato: recupero/restauro dell'esistente o facoltativa sostituzione con altro di nuova realizzazione avente le medesime caratteristiche materiche, dimensionali e formali.

Pa2.2 nessun parapetto, parapetto in ferro, in muratura, in laterizio a vista, in legno, in alluminio anodizzato o laccato o naturale o, in generale, in materiali e tipologie non rinvenibili nella tradizione costruttiva storica - alterato: in caso di interventi effettuati sull'unità edilizia che ne alterano lo stato esteriore è prescritta la sostituzione con altro di nuova realizzazione avente caratteristiche materiche, dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano.

Pa2.3 parapetto in ferro, in muratura, in laterizio a vista, in legno, in alluminio anodizzato o laccato o naturale o, in generale, in materiali e tipologie non rinvenibili nella tradizione costruttiva storica - alterato: da rimuovere.

G – Gronde, cornicioni

G1.1 cornicioni in rilievo a fascia semplice o modanata con finitura superficiale ad intonaco e tinteggiatura, a fascia modanata in pietra a vista, su mensole in pietra o legno con caratteristiche formali rinvenibili nella tradizione costruttiva storica - inalterato: da salvaguardare e preservare.

G1.2 cornicioni in rilievo a fascia semplice o modanata con finitura superficiale ad intonaco e tinteggiatura, a fascia modanata in pietra a vista, su mensole in pietra o legno con caratteristiche formali rinvenibili nella tradizione costruttiva storica – inalterato: recupero/restauro dell'esistente o facoltativa sostituzione con altro di nuova realizzazione avente le medesime caratteristiche materiche, dimensionali e formali.

G2.2 nessun cornicione, cornicioni in c.a o, in generale, in materiali e tipologie non rinvenibili nella tradizione costruttiva storica - alterato: in caso di interventi effettuati sull'unità edilizia che ne alterano lo stato esteriore è prescritta la sostituzione con altro di nuova realizzazione avente caratteristiche materiche, dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica desunte dagli abachi di Piano.

Te – Tetti, coperture

- Te1.1 copertura con tegole in laterizio o copertura piana con caratteristiche formali rinvenibili nella tradizione costruttiva storica - inalterato: da salvaguardare e preservare.
- Te1.2 copertura con tegole in laterizio con caratteristiche formali rinvenibili nella tradizione costruttiva storica - inalterato: recupero/restauro dell'esistente o facoltativa sostituzione con altro di nuova realizzazione avente le medesime caratteristiche materiche, dimensionali e formali.
- Te2.1 copertura piana – alterata: in caso di interventi effettuati sull'unità edilizia che ne alterano lo stato esteriore è prescritta la sostituzione con nuova copertura a falde inclinate avente caratteristiche materiche, dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica, tegole in cotto a coppo e canale.
- Te2.2 copertura con tegole in laterizio ed integrazioni incongrue, pannelli lisci, grecati o ondulati in cemento-amianto, plastica, ferro o, in generale, in materiali e tipologie non rinvenibili nella tradizione costruttiva storica - alterato: in caso di interventi effettuati sull'unità edilizia che ne alterano lo stato esteriore è prescritta la sostituzione con altra di nuova realizzazione avente caratteristiche materiche, dimensionali e formali tipiche della tradizione costruttiva storica, tegole in laterizio.

Im – Impianti tecnologici

- Im2.3 Impianti tecnologici, unità esterne per climatizzazione, caldaie a gas e similari: è prescritta la rimozione di detti impianti e il loro spostamento in modo da non essere visibili dall'esterno; è anche consentita la rimozione dell'impianto senza successiva spostamento.

GC - Elementi di architettura gotico catalana

- GC. Elementi di architettura gotico catalana da salvaguardare e preservare inalterata.