

COMUNE DI CARBONIA

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO VARIANTE N. 2: VARIANTE GENERALE

Ufficio Tecnico Comunale
Settori Urbanistica e Tutela del Paesaggio

Progettisti :

Arch. Ing. Enrico Potenza
Ing. Erika Daga

Collaboratori:

Geom. Giorgio Airi
Geom. Marcello Floris

Visto il dirigente ufficio tecnico comunale :

Ing. Giampaolo Porcedda

il sindaco

Giuseppe Casti

l' assessore

Mauro Esu

tav. n.

titolo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE_ADOTTATE

scala

data

Ottobre 2015

protocollo

nome file

formato

NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

1. PREMESSA

Il Piano di Riqualificazione Urbana (redatto ai sensi dell'art.52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale) ha valenza di Piano Attuativo.

Il progetto di recupero dell'identità storica di Carbonia è riferito all'insieme dei nuclei di fondazione, principalmente la stessa Carbonia, Cortoghiana e Bacu Abis, appositamente perimetrati nelle Tavole di Piano, a seguito di una attenta indagine storico-architettonica ed a seguito di co-pianificazione con la Regione Autonoma della Sardegna.

Si tratta una situazione di contesto intrinsecamente differenziata, nella quale è quindi necessario distinguere sotto il profilo delle normative edilizie e urbanistiche e delle procedure connesse, le parti di città e di tessuti a cui far corrispondere differenti impostazioni regolamentari.

All'interno del perimetri dei nuclei di fondazione di Carbonia, Cortoghiana e Bacu Abis sono individuati i limiti vigenti dei Piani Particolareggiati. Le previsioni di tali piani sono integralmente applicabili per la parte relativa agli ampliamenti con abachi. Le presenti norme sono da intendersi ad integrazione delle norme dei piani particolareggiati.

Ogni operazione sugli edifici storici, in linea generale, dovrebbe garantire il rispetto dei seguenti criteri di base:

- Autenticità
- Distinguibilità
- Reversibilità
- Minimo intervento
- Attualità espressiva
- Curabilità
- Compatibilità meccanica e chimico-fisica

2. OBIETTIVI

Gli obiettivi del Piano sono:

- la riqualificazione dei tessuti edilizi abitativi
- la valorizzazione dei caratteri storici e tradizionali dell'identità architettonica e urbanistica
- il potenziamento delle infrastrutture pubbliche per l'urbanizzazione primaria e secondaria
- il miglioramento della qualità della vita per i residenti e per gli utenti esterni.

Tali obiettivi sono perseguiti attraverso:

- l'analisi dei tessuti urbani e dell'edilizia dell'insediamento storico
- l'individuazione delle aree ed edifici storici da conservare e riutilizzare
- l'individuazione di un sistema di "regole" e di tipologie di intervento ammissibili
- la ricerca delle risorse pubbliche in integrazione e sinergia con quelle private capaci di rendere effettuale il recupero delle risorse edilizie e culturali storiche.

3. NORME DI CARATTERE GENERALE

3.1. USI PREVISTI COMPATIBILI

- Residenze
- Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero
- Residenze collettive: collegi, convitti, conventi
- Attività commerciali al dettaglio
- Pubblici esercizi
- Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali
- Attrezzature socio-assistenziali di scala urbana
- Locali per lo spettacolo
- Attrezzature culturali
- Parcheggi attrezzati di uso pubblico
- Studi professionali ed uffici
- Verde privato
- Verde pubblico

3.2. STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE

Gli strumenti fondamentali per l'attuazione del Piano di Riqualificazione Urbana sono i seguenti allegati:

MANUALE DEL RECUPERO

Per la gestione degli interventi di riqualificazione e di recupero sui corpi di fabbrica "storici" l'Amministrazione fornisce un "Manuale del recupero" che, sulla scorta della moderna manualistica, ricostruisce il quadro dell'edilizia storica dei nuclei di fondazione.

ABACO DELLE MODIFICAZIONI DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE STORICHE

Per la gestione degli interventi edilizi relativi alle addizioni ai corpi di fabbrica storici si utilizza un abaco, vincolante, che definisce le dimensioni delle addizioni ammissibili e ne precisa i limiti, anche morfologici.

PROGETTI-GUIDA

I Progetti-Guida per specifici isolati dei nuclei di fondazione sono allegati che costituiscono un ausilio, a mero titolo esemplificativo, per il progetto di intervento.

CATALOGO

L'insieme delle testimonianze architettoniche della città e dei nuclei di fondazione è inserita in un apposito "Catalogo" di edifici definiti come "Monumenti urbani" e "edifici testimone", a seconda che appartengano alla categoria delle attrezzature pubbliche i primi o a quella delle tipologie residenziali i secondi. Essi sono inseriti nelle categorie del Recupero (Manutenzione e Restauro) con particolari attenzioni filologiche alla conservazione, salvaguardia e valorizzazione dei valori in essi incorporati.

3.3. SOTTOZONE

La Zona Territoriale Omogenea A di Centro Storico è suddivisa nelle seguenti sottozone:

Sottozone A1 "conservative"

Sottozone A2.1 "modificate riconoscibili"

Sottozone A2.2 "alterate"

Sottozone A3 "sostituite o vuote"

3.3.1. Sottozone A1 "Conservative"

Sono complessi di residenze, servizi e infrastrutture che vengono riconosciuti come capaci di testimoniare la permanenza di parti di città o di interventi unitari particolarmente espressivi della sua storia e della sua architettura.

In tali sottozone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia interna, risanamento conservativo e restauro, con l'applicazione dei criteri del

“Manuale del recupero dell’edilizia moderna di Carbonia”. E’ inoltre consentita la realizzazione di garages e/o opere minori nel rispetto delle presenti norme.

3.3.2. Sottozone A2.1 “Modificate riconoscibili”

Sono porzioni edificate con compresenza di elementi e tessuti conservativi e caratterizzanti e di componenti più o meno forti di modificazione, comunque non tale da alterare il carattere di fondo del sistema.

Per tali sottozone, che costituiscono la parte preponderante dei complessi residenziali di Carbonia, oltre alle prescrizioni dei punti seguenti, viene definita una normativa tipologica, costruita attraverso “Abachi delle Tipologie Edilizie Storiche” e “progetti guida” che definiscono fondamentalmente:

- il *mantenimento dei corpi di fabbrica storici* ancora quasi tutti ben riconoscibili (anche a questi si applicano le regole del “Manuale”, definendo invarianti che riguardino essenzialmente l’affaccio pubblico – gronde, coperture, bucatore, basamenti, colori);
- le *tipologie delle “addizioni” residenziali*, con articolazione volumetrica attuata con criteri di distinzione delle aggiunte dall’esistente;
- l’*articolazione dei volumi integrativi* come i garages;
- la *tipologia degli aspetti microurbanistici quali recinzioni*, etc.;
- *allineamenti e fasce di edificabilità*.

3.3.3. Sottozone A2.2 “Alterate”

Si tratta di sistemi edificati nei quali la modificazione non congruente ha una rilevanza tale da rendere difficilmente leggibili i caratteri e le culture progettuali storiche, che pure sussistono come manufatti singoli.

Per tali sottozone, oltre alle prescrizioni dei punti seguenti, viene definita una normativa tipologica, costruita attraverso “Abachi delle Tipologie Edilizie Storiche” e “progetti guida” che definiscono fondamentalmente:

- il *mantenimento dei corpi di fabbrica storici* ancora quasi tutti ben riconoscibili (anche a questi si applicano le regole del “Manuale”, definendo invarianti che riguardino essenzialmente l’affaccio pubblico – gronde, coperture, bucatore, basamenti, colori);

- le *tipologie delle “addizioni” residenziali*, con articolazione volumetrica attuata con criteri di distinzione delle aggiunte dall’esistente;
- l’articolazione dei volumi integrativi come i garages;
- la tipologia degli aspetti microubanistici quali recinzioni, etc.;
- allineamenti e fasce di edificabilità.

3.3.4. Sottozone A3 “ Sostituite o Vuote”

Si tratta sia di ambiti di edilizia recente, per lo più saturi o semi-saturi, che di ambiti nei quali si sono creati vuoti del tessuto costruito.

Tali sottozone non sono disciplinate mediante abachi delle tipologie edilizie. Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione. Per gli interventi di nuova costruzione l’indice di edificabilità fondiario non può superare quello medio di zona, come meglio specificato di seguito.

3.4. CLASSI DI INTERVENTO

Le categorie dell’indagine definiscono le seguenti *classi di elementi architettonici e urbanistici differenti*:

1. *“monumenti civici” e “edifici testimone”*: si tratta di una classe di edifici che individualmente vengono identificati come fondamentale presidio della memoria storica e dell’identità culturale e urbana di Carbonia;
2. *edifici riconoscibili/modificati*;
3. *edifici non storici*.

4. TIPI DI INTERVENTO

4.1. MONUMENTI CIVICI/EDIFICI TESTIMONE

4.1.1. Generalità

Alla classe dei “monumenti civici” e degli “edifici testimone”, così come individuati dalle apposite Tavole di zonizzazione allegate, è attribuita una categoria di intervento di conservazione “filologica”, equivalente alla manutenzione ordinaria, alla manutenzione straordinaria, alla ristrutturazione edilizia interna, al risanamento conservativo ed al restauro, con l’applicazione dei criteri del “Manuale del recupero dell’edilizia moderna di Carbonia”.

Qualora si verifichi la necessità di sostituire alcuni elementi, ciò sarà possibile a condizione che i nuovi elementi riproducano fedelmente, anche con materiali diversi, il disegno, le forme, le dimensioni ed i colori di quelli originali.

Le soluzioni progettuali dovranno sempre fare esplicito riferimento alle condizioni previste o realizzate in origine che potranno essere desunte per mezzo della documentazione d’archivio, precisi ed accurati rilievi dello stato di fatto, prove e saggi.

All’interno degli edifici storici sono possibili rifunionalizzazioni, trasformazioni planimetriche interne compatibili con gli elementi strutturali, eventuali soppalchi.

Sono sempre ammessi gli accorpamenti delle singole unità abitative mentre non è consentito il frazionamento delle unità immobiliari.

In deroga a tale prescrizione è ammesso il frazionamento delle singole unità immobiliari di tipo Impiegati B/C/D in due unità poiché tali tipologie, costituite da una o al massimo due unità immobiliari, sono assimilabili per caratteristiche planovolumetriche alle tipologie edilizie di fondazione costituite da n. 4 unità immobiliari (quadrifamiliari tipo GraM, GraN, ecc.).

E’ altresì ammesso il frazionamento in due unità anche delle singole unità immobiliari di tipo Dirigenti.

4.1.2. Modifica degli elementi costruttivi

Sono ammesse eccezionalmente modifiche di elementi costruttivi e di dettaglio non essenziali nella definizione complessiva dell'immagine dell'edificio in caso di:

- manifesto mal funzionamento degli stessi da attribuirsi ad errori o manchevolezze di progettazione e/o di esecuzione originarie;
- manifesta inadeguatezza alle condizioni di esercizio o alle attuali normative dei materiali originali.

Tale mal funzionamento può essere verificato anche in loco dall'Ufficio Tecnico Comunale (UTC).

I nuovi elementi non dovranno comunque risultare lesivi dell'immagine originale dell'edificio a giudizio dell'UTC.

4.1.3. Modifiche delle facciate

Sono ammesse limitate modificazioni delle facciate per adeguamenti a norme in materia di:

- sicurezza;
- contenimento dei consumi energetici e dell'inquinamento;
- eliminazione delle barriere architettoniche;

la cui necessità sia adeguatamente comprovata.

Le soluzioni da adottare in questi casi dovranno tendere a contenere al minimo le modifiche delle facciate principali (che tendenzialmente coincidono con quelle visibili dalla pubblica strada) concentrando gli interventi sui fronti secondari e a salvaguardare l'integrità compositiva originale prevedendo interventi in sintonia con il carattere compositivo e con i materiali dell'edificio.

Al fine di adeguare i parapetti esistenti in trachite alle norme in materia di sicurezza è consentito aumentare l'altezza del parapetto esistente mediante il posizionamento di un corrimano in tubolare metallico delle seguenti colorazioni: verde scuro o grigio antracite.

Nel caso di cappotti isolanti deve essere posta particolare cura nel raccordo tra i pannelli e l'imbotte delle aperture, i dettagli dei rivestimenti, lo zoccolo in trachite ed in generale gli altri punti singolari della geometria dell'edificio.

E' ammesso l'inserimento di ascensori esterni solo se risulta impossibile realizzare l'infrastruttura all'interno dell'edificio. L'ascensore dovrà essere collocato preferibilmente su un fronte secondario, secondo un disegno che a giudizio dell'UTC non comprometta le peculiarità formali dell'edificio e non

determini situazioni in contrasto con le normative vigenti in merito alla sicurezza ed agli standards igienicosanitari.

Al piano terra sono ammesse modifiche alle aperture per consentire l'accesso diretto ai giardini privati di pertinenza.

La posizione ed i rapporti di forma delle nuove forature devono riprendere i caratteri dell'esistente e rispettare le regole compositive della facciata.

Nel caso di balconi terrazze e aggetti esistenti, realizzati sulle facciate degli edifici originari, è consentita unicamente la sostituzione degli eventuali parapetti in muratura con nuovi parapetti costituiti da ringhiere metalliche o in legno con elementi lineari preferibilmente orizzontali tipo "bauhaus".

4.1.4. Copertura-Tetto

L'assetto delle falde, la loro pendenza, il piano d'imposta e gli sporti non possono essere variati rispetto all'origine.

Sarà sempre ammessa la sostituzione dei manti di copertura con materiali, pendenze, elementi di completamento e colore analoghi agli originali.

Gli interventi su tetti piani con eventuale ricorso a una nuova coperture a falde è consentito solo nel caso in cui questa sia contenuta entro il profilo del cornicione o risulti comunque completamente invisibile da tutti i punti di osservazione dell'edificio.

E' sempre ammessa la coibentazione delle falde esistenti, estese all'intero fabbricato, per adeguamenti finalizzati al contenimento dei consumi energetici a condizione che la quota del manto di copertura (tegolato) non sia superiore di cm 10 rispetto all'originale e tale da non produrre modifiche di facciata lesive del carattere originario dell'edificio.

4.1.5. Murature e intonaci

L'intervento di risanamento degli intonaci di facciata dovrà privilegiare la conservazione mediante pulitura e consolidamento degli intonaci storici esistenti. Le eventuali integrazioni dovranno essere realizzate con materiali granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali da conservare.

Qualora non fosse possibile il recupero in modo documentato degli intonaci esistenti questi dovranno essere ripristinati preferibilmente con tecniche e materiali tradizionali ossia con l'impiego di malta per intonaco composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e grassello di calce) e sabbia.

Il rifacimento totale o parziale degli intonaci di tutti gli edifici storici non deve quindi assolutamente prevedere la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

Tutte le parti in mattoni e trachite a vista devono essere conservate con interventi di sostituzione delle parti ammalorate o deteriorate, protezione delle superfici con trattamenti che non ne alterino le caratteristiche di colore, trama, opacità. Sono ammessi rifacimenti che risultino uguali alle parti esistenti. Non sono ammesse tinteggiature di alcun tipo o trattamenti che conferiscano aspetto lucido.

Sono tassativamente esclusi e da eliminare laddove siano stati collocati nel tempo:

- zoccoli in riporto di intonaco non previsti in progetto
- zoccoli in pietra di qualunque tipo non previsti in progetto
- rivestimenti sintetici o graniglie di qualunque tipo
- rivestimenti ceramici difformi o non previsti dal progetto originale.

4.1.6. Colori

Per tutte le tipologie edilizie storiche i colori delle facciate sono individuati dalle cartelle dei colori allegate alle presenti norme. Le cartelle costituiscono un abaco dei colori originari della città di fondazione. Poiché trattasi inoltre di colori tenui e non tali da alterare lo stato dei luoghi, il ricorso a tali colorazioni consentirà l'avvio dell'intervento con semplice comunicazione di inizio lavori per manutenzione ordinaria con indicazione del codice di colorazione prescelto, da inoltrare all'ufficio tecnico comunale.

Le tinteggiature dovranno essere eseguite con colorazione omogenea per l'intero fabbricato e con un unico intervento edilizio. Qualora si verificasse l'impossibilità concreta di eseguire l'intervento contestualmente, lo stesso potrà essere realizzato anche dai singoli proprietari (o aventi titolo) non contestualmente, a condizione che la prima comunicazione di inizio lavori sia sottoscritta da tutti i proprietari delle singole unità abitative. I successivi interventi di completamento della tinteggiatura del fabbricato saranno soggetti anch'essi a comunicazione di inizio lavori con indicazione del codice di colorazione prescelto con il primo intervento.

Nel caso in cui il colore prescelto non rientri tra quelli originali previsti nelle cartelle dei colori allegate, la comunicazione di inizio lavori è subordinata al preventivo rilascio di apposita autorizzazione paesaggistica.

Alla fine dei lavori dovrà essere inoltrata presso l'ufficio tecnico comunale la comunicazione di fine lavori con una idonea documentazione fotografica finalizzata all'aggiornamento dell'**Archivio dei Colori**.

4.1.7. Infissi esterni

Sono ammesse sostituzioni degli infissi esterni e degli avvolgibili anche con materiali diversi dal legno (alluminio preverniciato, ferro).

La sostituzione degli infissi esterni e degli avvolgibili dovrà di norma essere estesa a tutta una facciata. Qualora l'UTC verificasse l'impossibilità concreta di una modifica totale, il modello di infisso o di avvolgibile autorizzato dopo l'entrata in vigore delle presenti norme acquisirà valore di modello prescrittivo per gli interventi successivi.

Nel caso di situazioni compromesse da precedenti interventi scoordinati, il parere vincolante sul tipo di infisso o di avvolgibile da adottare è lasciato all'UTC.

E' ammesso esclusivamente l'uso di vetri trasparenti, anche a camera, di colore neutro.

Le protezioni dal sole, non necessariamente poste a tutti i piani, potranno essere realizzate con tende veneziane o estensibili in tessuto.

Il tipo ed il colore delle tende dovranno essere preferibilmente unici per l'intero edificio.

Il colore delle protezioni dal sole dovrà essere in sintonia con i colori dell'edificio.

4.1.8. Balconi e logge

E' ammessa la sostituzione dei parapetti e delle ringhiere con elementi identici in forma, disegno e colore all'originale.

Sono ammesse leggere modifiche ed integrazioni per adeguare l'altezza dei parapetti alle norme di sicurezza purché tali operazioni non compromettano l'immagine originaria dell'elemento.

Considerato che nel corso degli anni molte logge e/o balconi degli edifici storici sono stati modificati al fine di ampliare la superficie utile degli alloggi e che la diffusione di tali alterazioni denota l'esigenza di chiuderle, è sempre ammessa la chiusura delle logge esistenti con strutture rimovibili da realizzare con infissi fissi e/o scorrevoli in profilati metallici (o in legno) e vetro trasparente (con esclusione di vetri colorati, scuri, riflettenti, ecc.) posizionati in un piano arretrato rispetto al filo esterno, di almeno 10 cm, al fine di percepire l'effetto chiaroscurale originario.

4.1.9. Impianti

4.1.9.1. Pannelli solari termici e fotovoltaici

I pannelli solari termici e fotovoltaici dovranno essere posizionati preferibilmente:

- a) in giardini o cortili interni di pertinenza al fabbricato in modo tale che gli stessi, preferibilmente, non siano visibili da vie e/o da spazi pubblici;
- b) sulle coperture piane, balconi e terrazze di edifici e fabbricati. Qualora sia presente una balaustra perimetrale, la quota massima, riferita all'asse mediano dei moduli deve risultare inferiore o uguale all'altezza minima della stessa balaustra. Qualora non sia presente una balaustra perimetrale l'altezza massima dei moduli rispetto al piano non deve superare i 30cm;
- c) sulle tettoie purché complanari alla superficie di appoggio e preferibilmente non visibili da vie e/o spazi pubblici;

Nel caso in cui ciò non risulti possibile, per insufficiente spazio a disposizione o per ridotta producibilità dovuta ai fenomeni di ombreggiamento, è consentita l'ubicazione dei pannelli, parziale o totale, nella copertura del fabbricato o in zone interne anche se visibili da vie o spazi comuni; i pannelli posizionati sulla copertura o, possibilmente, negli ampliamenti o nei fabbricati annessi, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) i pannelli devono seguire la geometria della falda parallelamente al tegolato di copertura o in sostituzione dello stesso;
- b) i serbatoi di accumulo necessari per gli impianti solari termici non dovranno essere posizionati sulle falde dei tetti;
- c) deve essere dimostrato l'armonico inserimento dei pannelli nel corpo di fabbrica attraverso approfondita documentazione grafica e fotografica tesa a rappresentare lo stato dei luoghi prima e dopo l'intervento.

4.1.9.2. Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici quali pompe di calore, caldaie, ecc., dovranno essere collocati preferibilmente all'interno di logge e balconi e comunque in posizioni non visibili da vie e/o da spazi pubblici.

4.1.9.3. Canne fumarie

Le canne fumarie dovranno essere collocate preferibilmente nelle facciate non prospicienti le vie e/o spazi pubblici.

4.1.9.4. Infrastrutture a vista

Le tubazioni della rete idrica ed elettrica dovranno essere posate sottotraccia.

Quelle della rete di distribuzione del gas, qualora non sia possibile trovare soluzioni alternative compatibili con le norme, potranno essere posate all'esterno purché sia garantito nella posa il massimo rispetto del disegno di facciata e, nel limite del possibile, le tubazioni siano posizionate sui fronti ciechi o secondari o incassati in scanalature o schermati da aggetti della facciata e quindi colorati della tinta della porzione di facciata su cui sono fissati.

Analoga attenzione si dovrà avere in caso di posa di cassette per contatori, interruttori, cassette delle lettere, forature per ventilazione dei locali che dovranno avere dimensioni, colore, altezza da terra, finiture uguali in ogni edificio.

4.1.9.5. Antenne televisive

Le antenne televisive, preferibilmente centralizzate (in numero non superiore ad una per ogni fabbricato), devono essere collocate tendenzialmente sulle coperture in posizioni non visibili da vie/piazze/aree pubbliche.

4.1.9.6. Serbatoi g.p.l.

I serbatoi per lo stoccaggio di gas g.p.l. ad uso riscaldamento devono essere realizzati interrati, salvo eventuali motivate inderogabili esigenze tecnico-normative.

4.2. EDIFICI RICONOSCIBILI/MODIFICATI

4.2.1. Generalità

Alla classe comprensiva degli *edifici riconoscibili/modificati* così come individuati dalle apposite Tavole di zonizzazione allegate è attribuita sia una categoria di intervento di conservazione “*filologica*”, equivalente alla manutenzione ordinaria, alla manutenzione straordinaria, alla ristrutturazione edilizia interna, al risanamento conservativo ed al restauro, con l’applicazione dei criteri del “Manuale del recupero dell’edilizia moderna di Carbonia”, che una categoria di intervento di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione (addizioni) con una normativa tipologica relativamente alle addizioni, costruita attraverso “Abachi delle Tipologie Edilizie Storiche”.

All’interno degli edifici storici sono possibili rifunionalizzazioni, trasformazioni planimetriche interne compatibili con gli elementi strutturali, eventuali soppalchi.

Sono sempre ammessi gli accorpamenti delle singole unità abitative.

E’ vietato frazionare le unità immobiliari.

Nei corpi di fabbrica esistenti in ampliamento alle tipologie originarie è consentita la modifica dei prospetti relativa alle bucatore esistenti. La modifica dei prospetti relativa agli eventuali aggetti quali balconi, terrazze, scale, è consentita solo sui prospetti non prospicienti la pubblica via.

4.2.2. Incrementi volumetrici

E’ sempre ammessa la realizzazione di piani interrati.

Non sono consentiti addossamenti di nuovi volumi edilizi al corpo di fabbrica storico in difformità da quanto prescritto dagli Abachi delle Tipologie Edilizie Storiche; non è inoltre permessa alcuna sopraelevazione del corpo storico né alcuna demolizione integrale del fabbricato storico, ad eccezione delle ristrutturazioni edilizie (demolizione e ricostruzione integrale o parziale senza alterazione dello stato dei luoghi) a seguito di cedimenti strutturali che pregiudichino in tutto o in parte la stabilità del fabbricato.

Ogni nuovo intervento edilizio in ampliamento dovrà essere proposto in conformità con l’Abaco delle tipologie edilizie storiche.

Qualora il rispetto delle distanze tra pareti, di cui almeno una finestrata, comporti la non applicabilità dell'Abaco delle Tipologie Edilizie Storiche, è consentita la riduzione delle distanze nel rispetto del Codice Civile, ai sensi dell'art.9 del Decreto Ministeriale 1444/67.

In ogni caso la distanza minima dal confine di proprietà non dovrà essere inferiore a m 1,50.

Gli Abachi individuano modalità tipologiche di inserimento di nuove addizioni edilizie, e tale modalità prevale sugli indici di edificabilità.

L'Abaco delle tipologie edilizie storiche individua, nella generalità dei casi, le dimensioni delle addizioni ammissibili della profondità pari a mt 4,00 o mt 5,00 (a seconda delle diverse tipologie edilizie). Qualora la norma di cui sopra non consenta il rispetto delle distanze dai confini e/o dagli altri fabbricati, l'Abaco consente, in "deroga", la riduzione di tali profondità a mt 3,50 (per tutte le tipologie edilizie).

Relativamente alle sole tipologie Gra M/Mn e Gra N/Nn è prevista l'applicazione delle schede dell'Abaco in "deroga" nei soli casi in cui il prospetto ad "alta trasformabilità" (indicato negli abachi) sia prospiciente la pubblica via.

In caso di modificazioni già intervenute e lecitamente concesse:

- a) la norma favorisce il completamento delle stesse in funzione anche di una omogeneità architettonica dell'intervento, nel caso in cui tale ampliamento possa essere fatto coincidere con le prescrizioni dell'Abaco;
- b) nel caso in cui esistano sostanziali difformità tra ampliamenti esistenti lecitamente assentiti ed Abaco delle tipologie edilizie storiche, in generale è vietata qualunque modificazione planovolumetrica (superficie e volume) che non consista nella demolizione e ricostruzione ai sensi dell'Abaco stesso;
- c) relativamente alle sole tipologie edilizie storiche a due piani fuori terra, sono ammessi, a completamento degli interventi edilizi regolarmente assentiti alla data di entrata in vigore delle presenti norme ed in contrasto con l'abaco delle tipologie edilizie storiche, i seguenti interventi edilizi:
 - ampliamento delle unità abitative situate al piano primo sui solai di copertura di quelli già realizzati al piano terra;
 - ampliamento delle unità abitative situate al piano terra mediante la chiusura (integrale o parziale) dei piani pilotis.

Tali interventi sono ammessi esclusivamente nei casi in cui vengano rispettate contemporaneamente le seguenti condizioni:

- che le superfici lorde degli ampliamenti siano pari o inferiori al 50% delle superfici lorde degli alloggi storici;
- che tale volume aggiuntivo non sia già stato completamente realizzato come ampliamento del fabbricato storico.

Si prescrive prioritariamente il completamento dei prospetti prospicienti le vie e/o spazi pubblici.

L'eventuale porzione di copertura non occupata dal nuovo volume potrà essere utilizzata come terrazzo e i parapetti saranno sempre realizzati in muratura (non aggettante) e/o con ringhiere metalliche o in legno costituiti da elementi regolari con sviluppo verticale o orizzontale e/o con elementi a riquadri con diagonali;

- d) Non sono ammessi ulteriori volumi o balconi in aggetto;
- e) Non è ammesso alcun elemento decorativo.

I nuovi corpi in ampliamento dovranno avere le seguenti caratteristiche architettoniche:

- a) i nuovi volumi dovranno essere “puri” (figure geometriche regolari privi di elementi decorativi), di colore bianco o grigio chiaro e realizzati con copertura piana oppure a falda inclinata con pendenza massima pari al 5% nascosta da un coronamento non aggettante, salvo diversa indicazione dell'Abaco delle tipologie edilizie storiche;
- b) i nuovi volumi dovranno sempre staccarsi dal fabbricato in ampliamento, attraverso corselli o scurini;
- c) l'altezza delle nuove edificazioni deve essere pari all'altezza di gronda del corpo storico, salvo specifiche indicazioni dell'Abaco delle tipologie edilizie storiche;
- d) non essendo possibile realizzare elementi di fabbrica a sbalzo, i balconi potranno essere ricavati all'interno del perimetro (sono infatti consigliate le logge) e i parapetti vanno sempre realizzati in muratura (non aggettante) e/o con ringhiere metalliche o in legno costituiti da elementi regolari con sviluppo verticale o orizzontale e/o con elementi a riquadri con diagonali;
- e) gli infissi potranno essere realizzati sia in alluminio elettrocolorato che in legno naturale o verniciato e la chiusura degli stessi dovrà essere garantita con tapparelle, persiane o portelloni dello stesso materiale.

L' "Unità Minima di Progetto" (UMP) per il rilascio della concessione edilizia, relativa alle addizioni di cui agli abachi delle tipologie storiche, è costituita da ½ del fabbricato (considerato in senso verticale se su più piani).

L'intervento di cui sopra potrà essere realizzato contestualmente dai singoli proprietari (o aventi titolo), mediante la presentazione di un unico progetto per il rilascio di un'unica concessione edilizia.

Tali interventi potranno altresì essere realizzati anche dai singoli proprietari (o aventi titolo) non contestualmente e quindi con distinti titoli edilizi, a condizione che alla richiesta di concessione edilizia siano allegati sia il progetto stralcio per la singola addizione, finalizzato al rilascio della concessione edilizia stessa, che il progetto generale, relativo ad almeno la metà del fabbricato (considerato in senso verticale, se su più livelli), sottoscritto da tutti i proprietari (o aventi titolo) interessati.

Il completamento dell'addizione complessiva avverrà quindi con la futura presentazione del progetto stralcio di completamento, redatto ai sensi di quanto previsto nel progetto generale precedentemente sottoscritto ed approvato.

Il progetto stralcio di completamento, per esigenze sopravvenute, potrà essere altresì redatto in variante al progetto generale, purché venga mantenuta inalterata la "sagoma".

4.2.3. Modifiche delle facciate

Negli abachi delle tipologie edilizie storiche sono individuate le facciate ad alta, media e bassa "trasformabilità".

Sono ammesse modificazioni di tutte le facciate per adeguamenti a norme in materia di:

- sicurezza
- contenimento dei consumi energetici e dell'inquinamento
- eliminazione delle barriere architettoniche

La loro necessità dovrà essere comprovata ed accettata dall'UTC.

La loro realizzazione sarà possibile solo nel caso in cui sia comprovata l'impossibilità di adottare soluzioni costruttive e tecnologiche volte a migliorare le caratteristiche degli elementi originali senza modificarne l'aspetto.

Le soluzioni da adottare in questi casi dovranno tendere a contenere al minimo le modifiche delle facciate prospicienti la pubblica via e/o a "bassa trasformabilità" e in vista coinvolgendo

prevalentemente i fronti secondari a “*media*” e “*alta trasformabilità*” prevedendo interventi in sintonia con il carattere compositivo e con i materiali dell'edificio.

Al fine di adeguare i parapetti esistenti in trachite alle norme in materia di sicurezza è consentito aumentare l'altezza del parapetto esistente mediante il posizionamento di un corrimano in tubolare metallico delle seguenti colorazioni: verde scuro o grigio antracite.

Nel caso di cappotti isolanti deve essere posta particolare cura nel raccordo tra i pannelli e l'imbotte delle aperture, i dettagli dei rivestimenti, lo zoccolo in trachite ed in generale gli altri punti singolari della geometria dell'edificio.

Le modifiche ammesse dovranno essere preferibilmente estese a tutti i piani dell'edificio al fine di salvaguardare l'integrità compositiva originale.

E' ammesso l'inserimento di ascensori esterni solo se risulta impossibile realizzare l'infrastruttura all'interno dell'edificio. L'ascensore dovrà essere preferibilmente collocato sulle facciate a “*media*” e “*alta trasformabilità*” non prospicienti le pubbliche vie, secondo un disegno che a giudizio dell'UTC non comprometta le peculiarità formali dell'edificio e non determini situazioni in contrasto con le normative vigenti in merito alla sicurezza ed agli standards igienicosanitari.

Nel caso di balconi terrazze e aggetti esistenti, realizzati sulle facciate degli edifici originari, è consentita unicamente la sostituzione degli eventuali parapetti in muratura con nuovi parapetti costituiti da ringhiere metalliche o in legno con elementi lineari preferibilmente orizzontali tipo “bauhaus”.

Nei prospetti ad “*alta trasformabilità*” sono ammesse modifiche e integrazioni relative alle bucatore esistenti, nonché di opere minori quali pergole pensiline e tettoie in aderenza al fabbricato.

La posizione ed i rapporti di forma delle nuove forature non dovranno compromettere le regole compositive della facciata.

Nei prospetti a “*media trasformabilità*” sono ammesse modifiche relative all'apertura di una nuova porta o alla trasformazione di una finestra in porta finalizzate a garantire l'accesso all'esterno (superficie di copertura dell'ampliamento preesistente da trasformare in terrazzo, giardini, ecc.).

E' consentita inoltre la installazione di pensiline amovibili a protezione dell'ingresso.

Nei prospetti a “*bassa trasformabilità*” è consentita la installazione di pensiline amovibili a protezione dell'ingresso.

Relativamente alle sole tipologie Gra M/Mn e Gra N/Nn è prevista l'applicazione delle schede dell'Abaco in "deroga" nei soli casi in cui il prospetto ad "alta trasformabilità" (indicato negli abachi) sia prospiciente la pubblica via.

4.2.4. Copertura-tetto

L'assetto delle falde, la loro pendenza e gli sporti non possono essere variati rispetto all'origine.

Sarà sempre ammessa la sostituzione dei manti di copertura con materiali, pendenze, elementi di completamento e colore analoghi agli originali.

Gli interventi su tetti piani con eventuale ricorso a una nuova coperture a falde è consentito solo nel caso in cui questa sia contenuta entro il profilo del cornicione o risulti comunque completamente invisibile da tutti i punti di osservazione dell'edificio.

E' sempre ammessa la coibentazione delle falde esistenti per adeguamenti finalizzati al contenimento dei consumi energetici a condizione che la quota del manto di copertura (tegolato) non sia superiore di cm 10 rispetto all'originale e tale da non produrre modifiche di facciata lesive del carattere originario dell'edificio.

4.2.5. Murature e intonaci

L'intervento di risanamento degli intonaci di facciata dovrà privilegiare la conservazione mediante pulitura e consolidamento degli intonaci storici esistenti. Le eventuali integrazioni dovranno essere realizzate con materiali granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali da conservare.

Qualora non fosse possibile il recupero in modo documentato degli intonaci esistenti questi dovranno essere ripristinati preferibilmente con tecniche e materiali tradizionali ossia con l'impiego di malta per intonaco composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e grassello di calce) e sabbia.

Il rifacimento totale o parziale degli intonaci di tutti gli edifici storici non deve quindi assolutamente prevedere la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

Tutte le parti in mattoni e trachite a vista devono essere conservate con interventi di sostituzione delle parti ammalorate o deteriorate, protezione delle superfici con trattamenti che non ne alterino le caratteristiche di colore, trama, opacità. Sono ammessi rifacimenti che risultino uguali alle parti esistenti. Non sono ammesse tinteggiature di alcun tipo o trattamenti che conferiscano aspetto lucido.

Sono tassativamente esclusi e da eliminare laddove siano stati collocati nel tempo:

- zoccoli in riporto di intonaco non previsti in progetto
- zoccoli in pietra di qualunque tipo non previsti in progetto
- rivestimenti sintetici o graniglie di qualunque tipo
- rivestimenti ceramici difformi o non previsti dal progetto originale.

4.2.6. Colori

Per tutte le tipologie edilizie storiche i colori delle facciate sono individuati dalle cartelle dei colori allegate alle presenti norme. Le cartelle costituiscono un abaco dei colori originari della città di fondazione. Poiché trattasi inoltre di colori tenui e non tali da alterare lo stato dei luoghi, il ricorso a tali colorazioni consentirà l'avvio dell'intervento con semplice comunicazione di inizio lavori per manutenzione ordinaria con indicazione del codice di colorazione prescelto, da inoltrare all'ufficio tecnico comunale.

Le tinteggiature dovranno essere eseguite con colorazione omogenea per l'intero fabbricato e con un unico intervento edilizio. Qualora si verificasse l'impossibilità concreta di eseguire l'intervento contestualmente, lo stesso potrà essere realizzato anche dai singoli proprietari (o aventi titolo) non contestualmente, a condizione che la prima comunicazione di inizio lavori sia sottoscritta da tutti i proprietari delle singole unità abitative. I successivi interventi di completamento della tinteggiatura del fabbricato saranno soggetti anch'essi a comunicazione di inizio lavori con indicazione del codice di colorazione prescelto con il primo intervento.

Nel caso in cui il colore prescelto non rientri tra quelli originali previsti nelle cartelle dei colori allegate, la comunicazione di inizio lavori è subordinata al preventivo rilascio di apposita autorizzazione paesaggistica.

Alla fine dei lavori dovrà essere inoltrata presso l'ufficio tecnico comunale la comunicazione di fine lavori con una idonea documentazione fotografica finalizzata all'aggiornamento dell'**Archivio dei Colori**.

4.2.7. Infissi esterni

Sono ammesse sostituzioni degli infissi esterni e degli avvolgibili anche con materiali diversi dal legno (alluminio preverniciato, ferro).

La sostituzione degli infissi esterni e degli avvolgibili dovrà di norma essere estesa a tutta una facciata. Qualora l'UTC verificasse l'impossibilità concreta di una modifica totale, il modello di infisso o di avvolgibile autorizzato dopo l'entrata in vigore delle presenti norme acquisirà valore di modello prescrittivo per gli interventi successivi, relativamente a tipologia, disegno e colore.

Nel caso di situazioni compromesse da precedenti interventi scoordinati, il parere vincolante sul tipo di infisso o di avvolgibile da adottare è lasciato all'UTC.

E' ammesso esclusivamente l'uso di vetri trasparenti, anche a camera, di colore neutro.

Le protezioni dal sole, non necessariamente poste a tutti i piani, potranno essere realizzate con tende veneziane o estensibili in tessuto.

Il tipo ed il colore delle tende dovranno essere unici per l'intero edificio.

Il colore delle protezioni dal sole dovrà essere in sintonia con i colori dell'edificio.

4.2.8. Balconi e logge

E' ammessa la sostituzione dei parapetti e delle ringhiere con elementi identici in forma, disegno e colore all'originale.

Sono ammesse leggere modifiche ed integrazioni per adeguare l'altezza dei parapetti alle norme di sicurezza purché tali operazioni non compromettano l'immagine originaria dell'elemento.

Considerato che nel corso degli anni molte logge e/o balconi degli edifici storici sono stati modificati al fine di ampliare la superficie utile degli alloggi e che la diffusione di tali alterazioni denota l'esigenza di chiuderle, è sempre ammessa la chiusura delle logge esistenti con strutture rimovibili da realizzare con infissi fissi e/o scorrevoli in profilati metallici (o in legno) e vetro trasparente (con esclusione di vetri colorati, scuri, riflettenti, ecc.) posizionati in un piano arretrato rispetto al filo esterno, di almeno 10 cm, al fine di percepire l'effetto chiaroscurale originario.

4.2.9. Impianti

4.2.9.1. Pannelli solari termici e fotovoltaici

I pannelli solari termici e fotovoltaici dovranno essere posizionati preferibilmente:

a) in giardini o cortili interni di pertinenza al fabbricato in modo tale che gli stessi, preferibilmente, non siano visibili da vie e/o da spazi pubblici;

b) sulle coperture piane, balconi e terrazze di edifici e fabbricati. Qualora sia presente una balaustra perimetrale, la quota massima, riferita all'asse mediano dei moduli deve risultare inferiore o uguale all'altezza minima della stessa balaustra. Qualora non sia presente una balaustra perimetrale l'altezza massima dei moduli rispetto al piano non deve superare i 30cm;

c) sulle tettoie purché complanari alla superficie di appoggio e preferibilmente non visibili da vie e/o spazi pubblici;

Nel caso in cui ciò non risulti possibile, per insufficiente spazio a disposizione o per ridotta producibilità dovuta ai fenomeni di ombreggiamento, è consentita l'ubicazione dei pannelli, parziale o totale, nella copertura del fabbricato o in zone interne anche se visibili da vie o spazi comuni; i pannelli posizionati sulla copertura o, possibilmente, negli ampliamenti o nei fabbricati annessi, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

a) i pannelli devono seguire la geometria della falda parallelamente al tegolato di copertura o in sostituzione dello stesso;

b) i serbatoi di accumulo necessari per gli impianti solari termici non dovranno essere posizionati sulle falde dei tetti;

c) deve essere dimostrato l'armonico inserimento dei pannelli nel corpo di fabbrica attraverso approfondita documentazione grafica e fotografica tesa a rappresentare lo stato dei luoghi prima e dopo l'intervento.

4.2.9.2. Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici quali pompe di calore, caldaie, ecc., dovranno essere collocati preferibilmente all'interno di logge e balconi e comunque in posizioni non visibili da vie e/o da spazi pubblici.

In alternativa, ove ciò non fosse possibile, è ammesso ubicare tali impianti:

- in aderenza ai prospetti ad “*alta*” e “*media trasformabilità*” del fabbricato originario;
- in aderenza ai corpi di fabbrica in ampliamento.

4.2.9.3. Canne fumarie

Le canne fumarie dovranno essere collocate preferibilmente nelle facciate non prospicienti le vie e/o spazi pubblici.

In alternativa, ove ciò non fosse possibile, è ammesso ubicare tali impianti:

- in aderenza ai prospetti ad “*alta*” e “*media trasformabilità*” del fabbricato originario;
- in aderenza ai corpi di fabbrica in ampliamento.

Relativamente agli altri fabbricati l’installazione di tali impianti è consentita compatibilmente con il corretto inserimento paesaggistico.

4.2.9.4. Infrastrutture a vista

Le tubazioni della rete idrica ed elettrica dovranno essere posate sottotraccia.

Quelle della rete di distribuzione del gas, qualora non sia possibile trovare soluzioni alternative compatibili con le norme, potranno essere posate all’esterno purché sia garantito nella posa il massimo rispetto del disegno di facciata e, nel limite del possibile, le tubazioni siano posizionate sui fronti ciechi o secondari o incassati in scanalature o schermati da aggetti della facciata e quindi colorati della tinta della porzione di facciata su cui sono fissati.

Analoga attenzione si dovrà avere in caso di posa di cassette per contatori, interruttori, cassette delle lettere, forature per ventilazione dei locali che dovranno avere dimensioni, colore, altezza da terra, finiture uguali in ogni edificio.

4.2.9.5. Antenne televisive

Le antenne televisive da installarsi sulle tipologie edilizie storiche, preferibilmente centralizzate (in numero non superiore ad una per ogni fabbricato), devono essere collocate sulla falda interna della copertura non prospiciente le vie/piazze/aree pubbliche. Nel caso in cui ciò non risulti possibile per scarsa funzionalità dell’impianto, le stesse potranno essere collocate sui prospetti definiti “modificabili” dagli abachi delle tipologie edilizie o sui balconi/terrazzi purché non visibili da vie/piazze/aree pubbliche.

4.2.9.6. Serbatoi G.P.L.

I serbatoi per lo stoccaggio di gas g.p.l. ad uso riscaldamento devono essere realizzati interrati, salvo eventuali motivate inderogabili esigenze tecnico-normative.

4.3. EDIFICI ESISTENTI NON STORICI

4.3.1. Generalità

Alla classe comprensiva degli *edifici esistenti non storici* sono attribuite tutte le categorie di interventi edilizi previste dalle normative vigenti.

Sugli edifici classificati come non storici nelle tavole allegate al Piano di Riqualificazione e di Recupero sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di ampliamento. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di volume e di superficie e per gli ampliamenti si rimanda alle prescrizioni contenute nell'articolo "Norme specifiche per fabbricati in centro matrice di nuova realizzazione" delle presenti norme.

Sono sempre ammessi i frazionamenti delle unità immobiliari compatibilmente con le normative vigenti e gli accorpamenti delle singole unità abitative.

Le lastre di copertura in "Eternit" dovranno di norma essere sostituite con elementi di analoga forma, dimensione e colore in fibrocemento ecologico. L'uso di pannelli semplici o coibentati in lamiera liscia o grecata, di alluminio, zinco o altro materiale ad esclusione del rame è limitato ai casi in cui il tetto sia schermato da elementi di bordo e/o non costituisca un elemento significativo della composizione generale.

La soluzione da adottarsi per la realizzazione delle nuove coperture sarà sempre oggetto di verifica preventiva con l'UTC.

Per il colore dei prospetti si impone il ricorso a colorazioni tenui e prevalenti nell'isolato, e che non siano in contrasto con i luoghi e con i fabbricati storici adiacenti.

Le tinteggiature dovranno essere eseguite con un unico intervento edilizio per l'intero fabbricato.

4.3.2. Indici di edificabilità fondiaria

Negli edifici esistenti non storici, poiché privi di abachi tipologici, per gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione e di ricostruzione a seguito di demolizione, si utilizzeranno gli indici di edificabilità fondiaria determinati secondo quanto previsto per le Zone Omogenee A di Centro Storico.

L'indice di edificabilità fondiaria non può superare l'indice medio della zona.

Gli indici fondiari massimi, inferiori agli indici medi della zona, sono i seguenti:

Carbonia: mc/mq 2,50

Cortoghiana: mc/mq 2,00

Bacu Abis: mc/mq 1,50

4.3.3. Norme specifiche sulla Piazza Ciusa

Per la Piazza CIUSA (attuale Piazza MERCATO) si ritiene prevalente l'obiettivo del completamento della cortina edilizia incompiuta della piazza stessa, costituita dall'articolazione seguente:

Corpo 1: fabbricato porticato compreso tra la Piazza Ciusa la Via San Ponziano e la Via Nuoro

Corpo 2: fabbricato porticato compreso tra la Piazza Ciusa e la Via Lucania

Corpo 3: fabbricato porticato compreso tra la Piazza Ciusa la Via San Ponziano e la Via Marche

Pertanto, sarà consentito il superamento dell'applicazione degli indici di edificabilità mediante il completamento del primo piano esistente sopra i portici e secondo le seguenti prescrizioni.

Il completamento della cortina edilizia dovrà avvenire mediante la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica esclusivamente a chiusura dei "vuoti" esistenti, a condizione che vengano rispettate sia la sagoma massima delle murature perimetrali dell'edificio che i fili fissi più esterni delle facciate originarie esistenti.

Si prescrive inoltre che l'intervento si armonizzi con il disegno architettonico complessivo dell'edificio, nel rispetto (per quanto possibile) degli allineamenti e dei rapporti pieni/vuoti esistenti. Le facciate dovranno essere prive di aggetti e di elementi decorativi.

Le altezze massime dovranno essere non superiori a quelle esistenti, mentre le facciate "continue" (estese agli interi fabbricati) dovranno avere forma geometrica regolare con coronamento lineare e tale da nascondere eventuali falde inclinate.

Gli interventi potranno essere realizzati anche dai singoli proprietari purchè venga dimostrato, mediante un progetto complessivo esteso all'intero fabbricato, il coerente inserimento dell'intervento nel contesto architettonico del complesso edilizio.

4.3.4. Impianti

4.3.4.1. Pannelli solari termici e fotovoltaici

E' possibile installare pannelli solari termici e fotovoltaici soltanto in conformità alle disposizioni del presente articolo.

I pannelli solari termici e fotovoltaici dovranno essere posizionati preferibilmente:

- a) in giardini o corti interne di pertinenza al fabbricato in modo tale che gli stessi, preferibilmente, non siano visibili da vie e/o da spazi pubblici;
- b) sulle coperture piane, balconi e terrazze di edifici e fabbricati. Qualora sia presente una balaustra perimetrale, la quota massima, riferita all'asse mediano dei moduli deve risultare inferiore o uguale all'altezza minima della stessa balaustra. Qualora non sia presente una balaustra perimetrale l'altezza massima dei moduli rispetto al piano non deve superare i 30cm;
- c) sulle pensiline, pergole e tettoie purchè complanari alla superficie di appoggio e non visibili da vie e/o spazi pubblici;

Nel caso in cui ciò non risulti possibile, per insufficiente spazio a disposizione o per ridotta producibilità dovuta ai fenomeni di ombreggiamento, è consentita l'ubicazione dei pannelli, parziale o totale, nella copertura del fabbricato o in zone interne anche se visibili da vie o spazi comuni; i pannelli posizionati sulla copertura o, possibilmente, negli ampliamenti o nei fabbricati annessi, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) i pannelli devono seguire la geometria della falda parallelamente al tegolato di copertura o in sostituzione dello stesso;
- b) i serbatoi di accumulo necessari per gli impianti solari termici non dovranno essere posizionati sulle falde dei tetti;
- c) deve essere dimostrato l'armonico inserimento dei pannelli nel corpo di fabbrica attraverso approfondita documentazione grafica e fotografica tesa a rappresentare lo stato dei luoghi prima e dopo l'intervento.

4.3.4.2. Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici quali pompe di calore, caldaie, ecc., dovranno essere collocati preferibilmente all'interno di logge e balconi e comunque in posizioni non visibili da vie e/o da spazi pubblici, compatibilmente con il corretto inserimento paesaggistico.

4.3.4.3.Canne fumarie

Le canne fumarie dovranno essere collocate preferibilmente nelle facciate non prospicienti le vie e/o spazi pubblici, compatibilmente con il corretto inserimento paesaggistico.

4.3.4.4.Infrastrutture a vista

Le tubazioni della rete idrica ed elettrica dovranno essere posate sottotraccia.

Quelle della rete di distribuzione del gas, qualora non sia possibile trovare soluzioni alternative compatibili con le norme, potranno essere posate all'esterno purché sia garantito nella posa il massimo rispetto del disegno di facciata e, nel limite del possibile, le tubazioni siano posizionate sui fronti ciechi o secondari o incassati in scanalature o schermati da aggetti della facciata e quindi colorati della tinta della porzione di facciata su cui sono fissati.

4.3.4.5.Antenne televisive

Le antenne televisive, preferibilmente centralizzate (in numero non superiore ad una per ogni fabbricato), dovranno essere collocati preferibilmente sulla falda interna della copertura non prospiciente le vie/piazze/aree pubbliche.

4.3.4.6.Serbatoi G.P.L.

I serbatoi per lo stoccaggio di gas g.p.l. ad uso riscaldamento devono essere realizzati interrati, salvo eventuali motivate inderogabili esigenze tecnico-normative.

4.4. EDIFICI DI NUOVA REALIZZAZIONE IN CENTRO MATRICE

L'indice di edificabilità fondiaria non può superare l'indice medio della zona.

Gli indici fondiari massimi, inferiori agli indici medi della zona, sono i seguenti:

Carbonia: mc/mq 2,50

Cortoghiana: mc/mq 2,00

Bacu Abis: mc/mq 1,50

Si prescrive un Rapporto di Copertura massimo pari al 40 %

Le altezze massime delle nuove costruzioni e/o i loro ampliamenti non potranno superare l'altezza massima degli edifici circostanti di carattere storico (per un'estensione pari almeno all'intero isolato).

La disposizione sul lotto dovrà seguire per quanto possibile le regole insediative degli edifici storici (per un'estensione pari all'intero isolato).

Gli allineamenti su strade e/o spazi pubblici dovranno seguire quelli degli edifici storici.

Gli elementi compositivi dei prospetti (cornicioni, eventuali fasce marcapiano, etc) dovranno rispettare, per quanto possibile, gli allineamenti con quelli degli eventuali fabbricati storici adiacenti, così da inserirsi armonicamente nel contesto.

Per il colore dei prospetti si impone il ricorso a colorazioni tenui e prevalenti nell'isolato, e che non siano in contrasto con i luoghi e con i fabbricati storici adiacenti.

Le tinteggiature dovranno essere eseguite con un unico intervento edilizio per l'intero fabbricato.

4.5. EDIFICI A DESTINAZIONE DIREZIONALE-COMMERCIALE-PRODUTTIVA- RICETTIVA

4.5.1. Insegne su edifici storici

Premesso che le insegne relative agli esercizi oggetto di valore storico ambientale devono essere conservate sotto il profilo formale, negli esercizi soggetti a nuova sistemazione, le insegne, sia luminose, che non luminose, assumeranno andamento interno rispetto al piano di facciata con la sola collocazione all'interno dei vani delle porte, portoni e vetrine o in sub-ordine, ma solo ove ciò non fosse tecnicamente possibile, potranno essere collocate a filo parete sopra i vani porta e/o vetrine.

L'insegna dovrà riportare solo il nome dell'esercizio in corretta ortografia ed eventuali simboli grafici senza l'aggiunta di scritte che pubblicizzano marche di prodotti in vendita e che nulla hanno a che fare con il nome della ditta titolare della licenza.

L'insegna troverà di norma posizione arretrata di almeno 5 cm rispetto al filo esterno degli stipiti e comunque mai in aggetto.

Tale insegna dovrà essere posizionata nella zona superiore dei vani delle aperture e dovrà seguirne l'andamento.

Sono preferibili scritte apposte secondo il sistema tradizionale.

Sono di norma vietate le insegne addossate al muro e, in maniera categorica, quelle affisse "a bandiera".

Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce indiretta, pertanto è vietato l'uso di luci intermittenti e a variazioni di colore.

Per quanto riguarda i colori, è doveroso attenersi alle compatibilità dell'aspetto cromatico dell'intera facciata, comunque è vietato usare colori e luci che possano creare confusione con la segnaletica stradale.

4.5.2. Tende Parasole

Le tende parasole aggettanti sul suolo pubblico sono consentite esclusivamente quando la strada è fornita da marciapiede.

L'aggetto massimo non potrà superare la larghezza del marciapiede diminuita di cm. 50, essere posizionato ad altezza non inferiore a m. 2,50 e dovranno comunque garantire, alla massima estensione, un'altezza libera sul marciapiede di m. 2,50.

4.5.3. Chioschi ed edicole

E' ammessa la realizzazione/ampliamento di chioschi su suolo pubblico alle seguenti condizioni:

- i volumi dovranno essere "puri" (figure geometriche regolari privi di elementi decorativi);
- la copertura potrà essere piana oppure a falda inclinata con pendenza massima pari al 5% nascosta da un coronamento non aggettante;
- i colori ed i materiali dovranno essere di caratteristiche idonee all'inserimento nel contesto paesaggistico.

4.5.4. Strutture temporanee e precarie

Le strutture temporanee sono quelle destinate ad un uso determinato nel tempo ed a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantire una facile rimozione, dovranno conformarsi alle prescrizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di Esecuzione e non dovranno quindi interferire con la viabilità veicolare e con i flussi pedonali.

Le strutture temporanee su aree di proprietà comunale, su aree pubbliche o su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio vengono autorizzate secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico.

Le strutture temporanee aperte sono autorizzate per un periodo non superiore a sei mesi continuativi comprese quelle a servizio di attività pubblica seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato, ma riconosciuta di interesse generale, quale i pubblici esercizi.

5. OPERE EDILIZIE MINORI E ARREDO URBANO

Le norme di tale capitolo sono vincolanti per le sottozone A1, A2.1 e A2.2.

Sono ammesse, sul lotto e/o a ridosso dei prospetti ad “*alta trasformabilità*” dei fabbricati originari, strutture provvisorie amovibili quali pergole, pensiline, gazebo, che non siano in contrasto con le norme.

Le lastre di copertura in cemento amianto tipo “Eternit” dovranno di norma essere sostituite preferibilmente con elementi di analoga forma, dimensione e colore in fibrocemento ecologico oppure con pannelli semplici o coibentati in lamiera liscia o grecata, di alluminio, zinco o altro materiale.

5.1. RIMESSE

Nei lotti è consentita la realizzazione di una rimessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il volume dovrà essere “puro” (figura geometrica regolare priva di elementi decorativi) di dimensioni pari a m 6,00*4,00 e altezza al coronamento pari a m 2,80, realizzato con copertura piana oppure a falda inclinata con pendenza massima pari al 2% nascosta dal coronamento non aggettante;
- il portellone di accesso delle autovetture dovrà avere dimensioni pari a m 3,00 di larghezza e m 2,00 di altezza;
- dovrà essere intonacata e tinteggiata di colore bianco;
- dovrà essere collocata lungo i confini tra i lotti o tra i lotti ed eventuali stradelli di accesso interni all’isolato e, se collocata sul fronte strada pubblica, dovrà essere disposta con il lato corto parallelo all’asse stradale e con accesso diretto dalla strada stessa;
- non dovrà compromettere l’immagine dell’edificio;

E’ vietata la realizzazione di rimesse davanti ai prospetti a “*bassa trasformabilità*” e prospicienti la pubblica via.

5.2. VOLUMI TECNICI

Nei lotti è consentita la realizzazione di un volume tecnico di forma regolare nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- vengano collocati lungo i confini del lotto ad esclusione del fronte strada;
- h. max esterna= m.2.50;

- superficie coperta max = mq. 6,00.

5.3. GAZEBO

Sui lotti e sulle terrazze/coperture piane è consentita l'installazione di un gazebo a servizio della residenza, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- qualora vengano collocati sui lotti, non dovranno compromettere l'immagine dell'edificio;
- devono essere realizzati in struttura leggera;
- non devono essere addossati al fabbricato;
- h. max esterna = m.2.50;
- superficie coperta max = mq. 16,00;
- distacco di m 1,50 dai prospetti a media e bassa trasformabilità;
- la struttura non potrà essere tamponata ad eccezione di piante rampicanti e fili di sostegno; può essere coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti e del contesto paesaggistico;
- la struttura dovrà avere pianta regolare (rettangolare, quadrata, circolare, esagonale, ecc.).

5.4. TETTOIE

Sui lotti e sulle terrazze/coperture piane, in alternativa al gazebo, è consentita la realizzazione di tettoie nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- qualora vengano collocati sui lotti, non dovranno compromettere l'immagine dell'edificio;
- h. max esterna= m.2,50;
- superficie coperta max = mq. 16,00 e mq 25,00 relativamente alle tettoie “fotovoltaiche” o “solari-termiche”;
- distacco di m 1,50 dai prospetti a media e bassa trasformabilità;
- la struttura dovrà essere costituita da montanti e travi in legno o metallo. Trattasi quindi di intelaiature costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione;
- la struttura non può essere tamponata e può essere coperta con materiali adeguati alla qualità dei manufatti e del contesto paesaggistico.

Nel caso di tipologie edilizie storiche l'ubicazione di tali manufatti è ammessa anche:

- in aderenza al prospetto ad “*alta trasformabilità*” del fabbricato originario;

- in aderenza ai corpi di fabbrica in ampliamento.

5.5. PERGOLATI

Sui lotti e sulle terrazze/coperture piane è consentita la realizzazione di pergolati (su terrazzi, cortili e giardini esclusivi o condominiali), a servizio della residenza nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- qualora vengano collocati sui lotti, non dovranno compromettere l'immagine dell'edificio;
- h. max esterna= m.2.50;
- distacco di m 1,50 dai prospetti a media e bassa trasformabilità;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travetti in legno o metallo o fili metallici. Trattasi quindi di intelaiature idonee a creare riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata;
- la struttura dovrà avere pianta regolare (rettangolare, quadrata, ecc.).

Nel caso di tipologie edilizie storiche l'ubicazione di tali manufatti è ammessa:

- in aderenza al prospetto ad "*alta trasformabilità*" del fabbricato originario;
- in aderenza ai corpi di fabbrica in ampliamento;
- sulle terrazze degli ampliamenti anche in aderenza ai corpi di fabbrica originari;

5.6. PENSILINE A SBALZO

L'installazione di pensiline per la protezione e l'ombreggiatura degli infissi e dei balconi è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- devono essere realizzati in struttura leggera;
- devono essere a sbalzo, senza elementi verticali portanti (pilastrini e simili);
- la sporgenza dal filo del muro esterno del fabbricato deve essere quella strettamente necessaria allo svolgimento della funzione protettiva ed in nessun caso potrà superare la profondità di ml. 1,50.

Limitatamente alle Tipologie Edilizie Storiche l'ubicazione di tali manufatti è ammessa:

- su tutti i prospetti del fabbricato originario a protezione degli ingressi;
- sui corpi di fabbrica in ampliamento.

5.7. BARBECUE

Nei lotti è consentita la realizzazione di barbecue, purché ubicati lungo i confini del lotto, ad esclusione del fronte strada.

5.8. RECINZIONI

Le Recinzioni storiche esistenti devono essere obbligatoriamente conservate o restaurate.

Le nuove recinzioni prospicienti su strade pubbliche/piazze e aree pubbliche dovranno essere realizzate secondo le modalità e caratteristiche indicate nella Scheda Tipo del Piano di Riqualificazione e Recupero.

In tutti i restanti casi le recinzioni devono avere comunque un aspetto decoroso e intonato all'ambiente. Tali recinzioni possono essere “a giorno” con muro cieco dell’altezza non superiore ad un metro dal piano stradale e sovrastante ringhiera oppure possono essere realizzate in rete metallica tipo tennis o ringhiera metallica con disegno lineare su muretto dell’altezza massima di cm. 30. E’ consigliabile completare tali recinzioni mediante siepe, purché mantenute in perfetto stato di manutenzione.

In nessun punto deve essere superata l’altezza complessiva di m 2,00.

E’ sempre consentito superare l’altezza prescritta per i muri ciechi, quando siano anche di sostegno per terrapieni. Il loro coronamento dovrà fermarsi, al massimo, a cm 30 al di sopra del piano di sistemazione del terreno. Anche in questo caso è consentita la installazione della ringhiera dell’altezza di cm. 80.

E’ severamente vietato dotare le ringhiere di elementi a punta o comunque taglienti che possano, in qualsiasi maniera, tanto all’interno che all’esterno, arrecare danno a persone o cose.

1. PREMESSA	1
3. NORME DI CARATTERE GENERALE	3
3.1. USI PREVISTI COMPATIBILI	3
3.2. STRUMENTI PER L’ATTUAZIONE	3
3.3. SOTTOZONE	4
3.3.1. Sottozone A1 “Conservative”	4
3.3.2. Sottozone A2.1 “Modificate riconoscibili”	5
3.3.3. Sottozone A2.2 “ Alterate”.....	5
3.3.4. Sottozone A3 “ Sostituite o Vuote”.....	6
3.4. CLASSI DI INTERVENTO	6
4. TIPI DI INTERVENTO	7
4.1. MONUMENTI CIVICI/EDIFICI TESTIMONE	7
4.1.1. Generalità	7
4.1.2. Modifica degli elementi costruttivi	8
4.1.3. Modifiche delle facciate	8
4.1.4. Copertura-Tetto	9
4.1.5. Murature e intonaci	9
4.1.6. Colori	10
4.1.7. Infissi esterni	11
4.1.8. Balconi e logge.....	11
4.1.9. Impianti	12
4.1.9.1. Pannelli solari termici e fotovoltaici.....	12
4.1.9.2. Impianti tecnologici.....	12
4.1.9.3. Canne fumarie	13
4.1.9.4. Infrastrutture a vista.....	13
4.1.9.5. Antenne televisive	13
4.1.9.6. Serbatoi g.p.l.....	13
4.2. EDIFICI RICONOSCIBILI/MODIFICATI	14
4.2.1. Generalità	14
4.2.2. Incrementi volumetrici	14
4.2.3. Modifiche delle facciate	17
4.2.4. Copertura-tetto	19
4.2.5. Murature e intonaci	19
4.2.6. Colori	20
4.2.7. Infissi esterni	20
4.2.8. Balconi e logge.....	21
4.2.9. Impianti	21
4.2.9.1. Pannelli solari termici e fotovoltaici.....	21
4.2.9.2. Impianti tecnologici.....	22
4.2.9.3. Canne fumarie	22
4.2.9.4. Infrastrutture a vista.....	23
4.2.9.5. Antenne televisive	23
4.2.9.6. Serbatoi G.P.L.	23
4.3. EDIFICI ESISTENTI NON STORICI	24
4.3.1. Generalità	24
4.3.2. Indici di edificabilità fondiaria	24

COMUNE DI CARBONIA – PROVINCIA DI CARBONIA IGLESIAS
UFFICIO TECNICO COMUNALE – SETTORE URBANISTICA

4.3.3. Norme specifiche sulla Piazza Ciusa.....	25
4.3.4. Impianti	26
4.3.4.1.Pannelli solari termici e fotovoltaici	26
4.3.4.2. Impianti tecnologici.....	26
4.3.4.3.Canne fumarie	27
4.3.4.4.Infrastrutture a vista.....	27
4.3.4.5.Antenne televisive	27
4.3.4.6.Serbatoi G.P.L.	27
4.4. EDIFICI DI NUOVA REALIZZAZIONE IN CENTRO MATRICE.....	28
4.5. EDIFICI A DESTINAZIONE DIREZIONALE-COMMERCIALE-PRODUTTIVA-RICETTIVA	29
4.5.1. Insegne su edifici storici.....	29
4.5.2. Tende Parasole	30
4.5.3. Chioschi ed edicole	30
4.5.4. Strutture temporanee e precarie.....	30
5. OPERE EDILIZIE MINORI E ARREDO URBANO.....	31
5.1. RIMESSE.....	31
5.2. VOLUMI TECNICI.....	31
5.3. GAZEBO.....	32
5.4. TETTOIE.....	32
5.5. PERGOLATI.....	33
5.6. PENSILINE A SBALZO	33
5.7. BARBECUE.....	34
5.8. RECINZIONI	34