



COMUNE DI NEONELI

Provincia di Oristano



PROGETTO DEFINITIVO

**VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO COSTRUITO STORICO E
REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE E
DELLA ZONA "A" (P.d.F.) DEL SANTUARIO "S'ANGELU"
IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**



STUDIO GAIAS
architettura e ingegneria
www.studiogaias.com

MACOMER, Via Giovanni XXIII, n°9
T +39 0785 72124 F +39 0785 602641

CAGLIARI, via Roma, n° 231
T +39 070 7513273

Arch. Sebastiano GAIAS
(progettista incaricato)

Gruppo di lavoro:
Ing. Giuseppe GAIAS
Geom. Mauro CASU
Arch. Gianluca CARIA
Arch. Antonio RAGNEDDA
Arch. Debora SOLINAS
Arch. Andrea SABA

Il Sindaco:
Geom. Salvatore CAU

Responsabile del procedimento:
Geom. Gianfranco URRU

PP1.B

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Data: SETTEMBRE 2015

Resp. Progetto: S. GAIAS

Archivio: 12_364

Elaborazione: D.SOLINAS

File:

Elaborato:

Rev.: 1 del: APRILE 2016

Agg.: 1 del:

INDICE

INDICAZIONI ED INDIRIZZI GENERALI - Art. 1

- CATEGORIE DI INTERVENTO - Art. 2

- Manutenzione ordinaria - art. 2.1*
- Manutenzione straordinaria - art. 2.2*
- Ristrutturazione edilizia - art. 2.3*
- Restauro scientifico - art. 2.4*
- Restauro e risanamento conservativo - art. 2.5*
- Demolizione e ricostruzione - art. 2.6*
- Nuova edificazione - art. 2.7*
- Variazione della destinazione d'uso - art. 2.8*

DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI - Art. 3

MODALITÀ DI INTERVENTO -Art. 4

- Disciplina generale degli interventi - art. 4.1*
- Requisiti dei progetti - art. 4.2*
- Allineamenti e distanze dai confini - art. 4.3*
- Altezze, volumetrie, superfici - art. 4.4*
- Requisiti ambienti interni - art. 4.5*
- Distribuzione interna - art. 4.6*
- Edifici difformi dall'architettura tradizionale - art. 4.7*
- Coperture - art. 4.8*
- Aggetti e balconi - art. 4.9*
- Paramenti esterni -art. 4.10*
- Aperture - art. 4.11*
- Aperture carrabili - art. 4.12*
- Elementi di finitura - art. 4.13*
- Corti, cortili e recinzioni - art. 4.14*
- Elementi accessori - art. 4.15*
- Impianti tecnologici - art. 4.16*
- Spazio pubblico aperto - art. 4.17*

DEROGHE - Art. 5

NORME TRANSITORIE - Art. 6

NORME FINALI - Art. 7

Art.1. INDICAZIONI ED INDIRIZZI GENERALI

Nella redazione dei progetti sul patrimonio edilizio esistente relativi ad interventi su edifici e spazi liberi presenti all'interno del *Piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione (o Centro Matrice)* e della zona "A" (P.d.F.) del Santuario "S'Angelu" del Comune di Neoneli ci si deve attenere alle presenti norme. Fanno parte di esse, integrandole, i seguenti elaborati:

- PP1.A RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- PP2. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO
- PP3. PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANO
- PP4. CARTE STORICHE E SINTESI DELLA STRUTTURA URBANA
- PP5. EDIFICATO URBANO - art.63 NTA PPR
- PP6. STRALCIO DEL P.d.F.
- PP7. PLANIMETRIA CATASTALE
- PP8. AREA DEL CENTRO STORICO E ISOLATI E UNITÀ EDILIZIE
- PP9. USO DEL SUOLO URBANO
- PP10. TIPOLOGIE DELLE COPERTURE
- PP11. ALTEZZA DEGLI EDIFICI
- PP12. CARATTERI DELL'EDIFICATO - tipologie tradizionali
- PP13. EDIFICI IN CONTRASTO CON L'ARCHITETTURA TRADIZIONALE
- PP14. EVOLUZIONE DIACRONICA DEI CARATTERI COSTRUTTIVI (DATAZIONE)
- PP15. STATO DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO
- PP16. ABACO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE
- PP17. ABACO DEGLI ELEMENTI TIPOLOGICI
- PP18. ABACO DEGLI EDIFICI DI PREGIO
- PP19. PLANIMETRIA DI PROGETTO
- PP20. RELAZIONE DI PROGETTO DEGLI SPAZI APERTI
- PP21. PLANIMETRIA DEGLI SPAZI APERTI (stato di progetto)
- 1a-34a. ELABORATI GRAFICI DEGLI ISOLATI - PROPOSTE PROGETTUALI PER U.E.
- 1b-34b. SCHEDE DEGLI ISOLATI CON PROPOSTE PROGETTUALI PER U.E.
- 35 AMBITO ZONA "A" (P.d.F) DEL SANTUARIO "S'ANGELU"

Le Norme di Piano Particolareggiato, che comprende il *Centro Matrice*, quindi la zona "A" e parti delle zone "B", prevalgono rispetto a quelle degli strumenti generali precedenti e forniscono indicazioni con l'obiettivo di definire modalità di intervento, nel tessuto edilizio, corrette e rispettose delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e costruttive tradizionali locali.

Viene favorito il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente e il riuso degli edifici abbandonati per realizzare migliori e soddisfacenti condizioni di abitabilità secondo i valori del vivere civile.

In generale gli interventi ammessi sono comunque finalizzati soprattutto alla conservazione degli elementi architettonici e dell'unità formale originaria degli edifici e alla loro ricomposizione secondo la tipologia originaria.

Gli interventi edilizi sono inoltre disciplinati dagli elaborati grafici di progetto, quali:

- *Planimetrie;*
- *Profili stradali;*
- *Prescrizioni contenute nelle Schede relative alle singole unità edilizie di ciascun isolato.*

Per ogni unità edilizia sono stabiliti gli interventi ammessi e vengono date le indicazioni e gli indirizzi operativi per la realizzazione di quanto consentito.

Gli interventi previsti sono finalizzati al risanamento delle situazioni di degrado e alla riqualificazione del tessuto edilizio e alla riorganizzazione e riqualificazione della struttura viaria, delle piazze, delle aree verdi e degli spazi collettivi di uso pubblico.

In merito alle destinazioni d'uso degli edifici, oltre alla residenza, che resta l'utilizzo da privilegiare, sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza (bar, trattorie, bed and breakfast, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, attività commerciali, e attività simili). Sono ammesse anche le attività artigianali che non siano pericolose o nocive o moleste e siano compatibili con la residenza.

Tutti i volumi, le superfici e/o accessori di qualsiasi natura e consistenza attualmente presenti che sono stati realizzati senza regolare concessione edilizia e che pertanto risultano abusivi andranno demoliti: per essi non sono applicabili le norme tecniche d'attuazione.

Art.2. CATEGORIE DI INTERVENTO

Le trasformazioni edilizie prescritte dal Piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione vengono definite dalle presenti norme nel rispetto di quanto stabilito dal “Testo Unico in materia Edilizia” (D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm. ii.), e dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

Gli interventi sono classificati secondo le seguenti categorie:

- *Manutenzione Ordinaria*
- *Manutenzione Straordinaria*
- *Ristrutturazione edilizia*
- *Restauro Scientifico*
- *Restauro e Risanamento Conservativo*
- *Demolizione e Ricostruzione*
- *Nuova Edificazione*
- *Variazione d'uso*

2.1) Manutenzione Ordinaria (M.O.)

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli destinati alla riparazione, rinnovamento delle opere di finitura, e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile (fabbricato o unità abitativa o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali, ma si limitano a ripristinare o smontare gli elementi danneggiati, usurati, o inadeguati alle esigenze del suo normale uso privilegiando il riutilizzo dei materiali della fabbrica originaria o comunque dello stesso tipo di materiale.

Sono di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione che dipendono da vetustà, da caso fortuito (fulmini, allagamenti, grandine, ecc.) o da deterioramento prodotto dall'uso.

Rientrano nella categoria le seguenti opere:

- *pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti; rifacimento parziale dei rivestimenti esterni senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;*
- *tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci esterni;*
- *pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;*
- *la manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda ed impermeabilizzazione dei tetti piani);*

- *riparazione e sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di soffitti non portanti;*
- *la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti tecnici (idraulico, sanitario, elettrico, di riscaldamento) che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.*

2.2) Manutenzione Straordinaria (M.S.)

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelle opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità edilizie e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono quindi opere di manutenzione straordinaria:

- *il rinnovamento o la sostituzione di elementi strutturali dell'edificio (pilastri, solai, mensole, balconi, tratti di muri, ecc.);*
- *il rifacimento della copertura compresa l'orditura grossa e la sostituzione del solaio;*
- *il rifacimento totale di intonaci esterni, rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne anche con modificazione di materiali e tinte;*
- *gli interventi di adeguamento igienico tecnologico e funzionale comprendenti, se necessarie, modifiche interne ed eventuali (solo se indispensabili) volumi tecnici esterni;*
- *per gli edifici artigianali: le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento delle superfici utili e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione.*
- *le nuove aperture esterne coerenti tipologicamente.*

2.3) Ristrutturazione Edilizia

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

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive dell'edificio.

In particolare si prevede:

- *la ristrutturazione dell'edificio nel suo complesso che può comportare anche la modifica degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio;*
- *cambiamenti sostanziali degli aspetti architettonici e tipologici generali dell'edificio e soprattutto delle parti esterne;*

2.4) Restauro Scientifico

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè:

- *il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;*
- *il restauro o il ripristino degli ambienti interni;*
- *la ricostruzione filologica o il ripristino di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;*
- *la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo e organizzativo originale;*
- *la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri e i loggiati;*
- *la conservazione e il ripristino degli sporti di gronda in relazione alle caratteristiche esistenti;*

b) il consolidamento con smontaggio delle parti non recuperabili attuato esclusivamente con le tecniche del scuci- cuci, privilegiando il riutilizzo dei materiali della fabbrica originaria o comunque lo stesso tipo di materiale, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- *murature portanti sia interne che esterne;*
- *solai e volte; scale;*
- *tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simile all'originale;*

c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico – sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

2.5) Restauro e Risanamento Conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenza dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Le opere di Restauro e risanamento conservativo di tipo A prevedono:

- la valorizzazione degli aspetti architettonici tradizionali mediante il restauro e il ripristino dei fronti esterni e interni;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo e organizzativo originale;
- l'eliminazione delle superfetazioni e in genere delle parti incongrue rispetto all'impianto originario e degli ampliamenti del medesimo;
- il consolidamento con smontaggio delle parti non recuperabili, attuato esclusivamente con le tecniche del scuci- cuci, privilegiando il riutilizzo dei materiali della fabbrica originaria o comunque lo stesso tipo di materiale, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico – sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- la ristrutturazione delle scale esistenti, senza modificare la posizione del vano;
- esclusivamente il riutilizzo dei materiali di recupero, e/o comunque materiali e tecniche costruttive tradizionali.

Le opere di Restauro e risanamento conservativo di tipo B prevedono:

- la valorizzazione degli aspetti mediante il restauro e il ripristino dei fronti esterni (su questi ultimi sono ammesse il ripristino delle aperture tradizionali eventualmente occultate, nuove aperture sui prospetti non prospicienti la pubblica via quando, coerentemente con la tipologia di riferimento, contribuiscono alla ricomposizione prospettica) mentre per gli ambienti interni sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna ai minimi consentiti per legge, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo;
- le nuove aperture interne che non variano la tipologia dell'unità edilizia e non modificano le quote e le posizioni degli elementi strutturali.
- è ammessa la modifica della distribuzione interna al solo scopo di adeguare l'unità edilizia alle esigenze abitative, igieniche e funzionali attuali purché non si alterino i caratteri tipologici dell'edificio.
- il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico – sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- la ristrutturazione delle scale esistenti, senza modificare la posizione del vano; è inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale;
- prioritariamente il riutilizzo dei materiali di recupero, e/o comunque materiali e tecniche costruttive tradizionali.

2.6) Demolizione e Ricostruzione

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, e comunque in genere qualsiasi volume edilizio o superficie di piano esistenti, nonché opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo.

I fabbricati che vengono per qualsiasi motivo demoliti, anche per cause naturali, potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme del presente Piano Particolareggiato. È comunque prescritta la fedele ricostruzione dei fabbricati qualora ne sia dimostrata l'impossibilità del recupero.

Gli interventi di ricostruzione, nel caso di demolizione per cause naturali di edifici tradizionali, consistono nel rifacimento totale o parziale del fabbricato, nel rispetto dei caratteri generali, di impianto, superficiali e volumetrici di quello preesistente e nel riutilizzo, quando possibile, dei materiali recupero.

Qualora nella riedificazione si adottino nuovi criteri dimensionali, costruttivi ed architettonici, ottenendo un edificio sostanzialmente diverso dal preesistente, col quale viene mantenuta in comune la sola area di sedime (o parte di essa), questo si configura senz'altro in un intervento di nuova edificazione.

2.7) Nuova Edificazione

L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.

Le nuove costruzioni dovranno comunque rispettare le indicazioni del Piano Particolareggiato sia di natura tipologica che plano-volumetrica e dovranno rifarsi ai caratteri tipologici tradizionali come indicato negli elaborati del Piano.

Il tipo di intervento comprende anche:

- *ampliamento – inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione, con creazione di volumi o superfici utili supplementari;*
- *sopraelevazione – intesa come estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente;*
- *adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria – per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.*

I prospetti di nuova realizzazione prospicienti la pubblica via dovranno essere coerenti con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificato storico.

Nel caso di ampliamenti previsti negli edifici tradizionali è richiesto l'utilizzo di tecniche e materiali della tradizione locale.

2.8) Variazioni della Destinazione d'Uso

L'intervento consiste nelle modifiche, comportanti o meno opere edilizie di uso o di funzione, per l'area o l'edificio o parti di esso. Sono considerate variazioni della destinazione d'uso le modifiche fra le seguenti categorie:

- *residenza e servizi strettamente connessi;*
- *attività produttive di carattere artigianale compatibili con la funzione residenziale;*
- *attività commerciali*
- *artigianato di servizio alla persona;*
- *attività direzionali (compresi gli uffici e banche) ed amministrativa in generale;*
- *attività ricettive;*
- *attività ricreative e sportive, attività culturali, politiche e sociali;*
- *magazzini e depositi;*
- *attività assistenziali, sanitarie e religiose;*
- *servizi pubblici di interesse generale.*

Tutti gli interventi edilizi riconducibili alle categorie di cui ai punti 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7 e 2.8 precedentemente descritti, possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto della normativa vigente al momento della richiesta o della realizzazione dell'intervento stesso in materia di titoli abilitativi.

Art.3. DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI

In generale è consentito l'uso degli edifici, oltre che per la residenza, per attrezzature urbane connesse con la funzione abitativa (bar, trattorie, bed and breakfast, albergo diffuso, convitti, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, attrezzature sociosanitarie, attività commerciali e produttive, depositi a servizio delle attività produttive e artigianali, ecc.) purché di modesta importanza.

E' ammessa la presenza di attività artigianali e produttive che non siano pericolose, nocive o moleste e non creino intralcio alla circolazione. E' sempre consentito il cambio di destinazione d'uso per quanto concerne l'utilizzo degli immobili per attività artigianali e commerciali non moleste e non inquinanti, compatibili con la residenza, e per tutte le altre attività compatibili con le caratteristiche strutturali, formali e distributive degli edifici.

Art.4. MODALITÀ DI INTERVENTO

4.1) Disciplina generale degli interventi

Ogni unità edilizia individuata dal Piano si compone di diversi corpi di fabbrica classificati individualmente nelle Tavole conoscitive e per i quali sono state assegnate negli elaborati di “*Analisi del tessuto esistente proposta progettuale – Indicazioni per unità edilizia*” indicazioni di intervento specifiche.

L'unità edilizia o i corpi di fabbrica che la compongono, individuati negli elaborati grafici, appartengono di solito ad un unico proprietario, ciò al fine di avere condizioni reali di attuabilità.

I dati planivolumetrici sono desunti dal rilievo aerofotogrammetrico e pertanto dovranno essere verificati all'atto della richiesta del titolo abilitativo.

Se per un intervento edilizio la situazione urbanistica (superficie coperta, volume, altezza etc.) riportata nella parte di rilievo risulti differente da quella reale, si farà riferimento ai dati relativi a quest'ultima.

Nel caso in cui più unità edilizie contigue vengano acquisite da uno stesso proprietario è consentita la riorganizzazione funzionale degli edifici e dei corpi di fabbrica, ottenuta attraverso l'accorpamento, al fine di garantire la fruibilità delle stesse, conservando comunque l'individualità tipologica.

Nel caso in cui più unità edilizie contigue e relative pertinenze, anche non contigue (garage, tavernette, giardini, ecc), appartenenti allo stesso proprietario siano oggetto di intervento, sarà possibile presentare un'unica pratica edilizia di progetto.

Nei casi di accorpamento, non è mai consentito demolire, modificare o trasformare in maniera incongrua impianti edilizi tradizionali per i quali è prevista la conservazione e/o il restauro.

Gli interventi di accorpamento su unità edilizie tradizionali, per le quali è previsto il restauro, devono essere coerenti con i caratteri della architettura tradizionale di Neoneli, devono rispondere alle specifiche logiche degli impianti edilizi oggetto di accorpamento, e utilizzare forme, materiali, soluzioni architettoniche proposte nell'abaco degli elementi tipologici.

Per tutte le categorie di intervento è ammessa la divisione di una singola unità immobiliare in due distinte unità abitative. In caso di restauro e risanamento conservativo e restauro scientifico è ammessa la divisione di una singola unità abitativa in più distinte unità purché non si alterino i caratteri formali e dimensionali del manufatto architettonico tradizionale. È sempre obbligatorio conservare i prospetti sulla pubblica via.

Per gli eventuali edifici monumentali, o di qualsiasi altra natura o genere, soggetti alla tutela prevista dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (Codice Urbani), emanato con il D. Lgs. n. 42/2004, ad altre Leggi di carattere generale o ad eventuali prescrizioni puntuali di Organi competenti, rispetto ai vincoli di tutela proposti dagli

strumenti urbanistici comunali, valgono comunque le regole dettate dagli Organi competenti.

Per quanto concerne gli interventi di Nuova Edificazione, i lavori inerenti l'esterno degli edifici devono essere terminati contestualmente o propedeuticamente all'interno.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato a tutte le indicazioni d'intervento previste per ciascuna unità edilizia.

4.2) Requisiti dei progetti

I progetti relativi agli interventi edilizi di cui all'art.2, con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e salvo quanto prescritto per le singole unità edilizie, dovranno avere carattere esecutivo e contenere i seguenti elaborati:

- *estratto della Planimetria delle unità edilizie del Piano particolareggiato del Centro Matrice in scala 1:200 indicante l'unità interessata dall'intervento;*
- *estratto della planimetria catastale del lotto interessato dall'intervento e dell'area contestuale;*
- *piante, prospetti e sezioni quotate della situazione esistente, in scala 1:100, dell'edificio oggetto dell'intervento, in cui siano chiaramente individuati gli elementi edilizi costitutivi e i relativi materiali, il tipo e l'ubicazione degli impianti con i relativi allacci esterni, le destinazioni d'uso.*
- *relazione illustrativa dei principali aspetti e dati che caratterizzano lo stato di fatto, con valutazione degli aspetti di degrado, se necessario documentati da una idonea specifica documentazione fotografica di dettaglio; illustrazione degli interventi proposti nel progetto;*
- *adeguata documentazione fotografica a colori dei prospetti esterni, della copertura, di eventuali particolari architettonici o costruttivi presenti nella struttura;*
- *elaborati grafici in scala 1:100 , pianta, prospetti e sezioni quotate, in cui siano chiaramente riportati, in sovrapposizione allo stato di fatto, i nuovi interventi proposti, con estensione delle indicazioni grafiche ad un contorno significativo dell'intervento nell'isolato.*
- *elaborati grafici in scala 1:50/1:100 in cui siano individuati i materiali da adoperare, le tecniche costruttive , gli impianti con i relativi allacci esterni, le nuove destinazioni d'uso, le sistemazioni delle aree non edificate, le recinzioni e quant'altro necessario per una chiara comprensione della propria proposta progettuale, per situazioni edilizie non complesse;*
- *per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, particolari costruttivi di tutti gli elementi architettonici principali delle facciate, in scala 1:10 /1:20/1:50.*
- *elaborati grafici con simulazione tridimensionale dell'inserimento dell'intervento nel contesto urbano e ambientale.*
- *Copia completa del progetto in formato digitale non modificabile;*

- *documentazione completa, quando necessaria, per la richiesta di Nulla osta Paesaggistico agli Uffici competenti per territorio, ex art. n. 146 D. Lg 42/2004.*

4.3) Allineamenti e Distanze dai confini

Nel caso di nuove costruzioni, se consentite dalle presenti norme e dalle norme tecniche d'attuazione per unità edilizia, su lotti non edificati o parzialmente edificati, vanno rispettate le distanze dai confini contenute negli elaborati di progetto di piano e non possono arretrare rispetto al filo strada né sopravanzare le costruzioni esistenti allineate lungo la strada.

Negli elaborati grafici di progetto di piano sono indicati gli ingombri, da intendersi in ogni caso come ingombri massimi, all'interno dei quali possono essere realizzate le nuove edificazioni. Le stesse, pertanto, potranno avere un ingombro inferiore ma non potranno eccedere tali limiti, rispettando comunque gli allineamenti sulla strada pubblica e l'eventuale aderenza sui confini con le unità edilizie adiacenti.

Qualora non previsto diversamente nelle schede tecniche per unità edilizia, tra i corpi edilizi di nuova edificazione, dovranno sempre essere rispettate le distanze previste dal Piano Urbanistico vigente.

4.4) Altezze, Volumetrie e Superfici.

Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione sono consentiti solo se previsti dal Piano e con le caratteristiche indicate nelle tavole grafiche di progetto (Elaborati degli isolati: *“Analisi del tessuto edilizio esistente: proposte progettuali Unità edilizie e profili stradali”* e *“Schede degli isolati con proposte progettuali: Norme Tecniche per unità edilizia”*), in merito alle altezze, superficie coperta e falde di copertura.

Rispetto alle norme relative ai massimi indici di edificabilità e di copertura sono comunque sempre da ritenere prevalenti le disposizioni presenti nelle tavole di progetto allegate al Piano Particolareggiato.

Nel caso di ricostruzione, qualora sia possibile documentare la forma originaria del fabbricato, è consentito il mantenimento di tale cubatura e superficie coperta, nel completo rispetto della sagoma originaria.

Sono consentiti, su costruzioni esistenti dissimili in tutto o in parte dai caratteri tradizionali, quegli interventi utili alla ridefinizione compositiva dell'edificio, o di parti di esso, secondo i caratteri tradizionali della architettura locale (riferendosi strettamente all'abaco tipologico) quali: riaperture e chiusure di vani murari, chiusura di logge e terrazze, ricomposizione dei balconi, eliminazione di vani ed apparati tecnologici.

4.5) Requisiti degli ambienti interni

In deroga alle prescrizioni generali vigenti e con l'obiettivo di consentire l'utilizzazione ai fini abitativi di vani in edifici per i quali le presenti Norme tecniche di Attuazione non

prevedano la modifica delle caratteristiche tipologiche originarie o nelle ristrutturazioni tese a riportare gli edifici alle tipologie tradizionali è consentito il mantenimento delle superfici finestrate esistenti.

La suddetta norma è applicabile anche alle ristrutturazioni e alle nuove costruzioni per le quali il P.P. prevede la riproposizione delle tipologie edilizie tradizionali, secondo schemi di superfici finestrate, assunti anch'essi con riferimento alla tradizione costruttiva.

I vani seminterrati e/o interrati dovranno avere un'altezza netta compresa tra m. 2.00 e m. 2.50. L'altezza interna utile dei vani abitabili non deve essere inferiore a m. 2.70. Al piano terreno e nel piano sottotetto l'altezza media non deve essere inferiore a m. 2.70 con un'altezza minima comunque non inferiore a m. 2.00.

Qualora gli interventi, per i quali è richiesto il titolo abilitativo, prevedano la salvaguardia e conservazione dei caratteri tipologici originari ed interessino edifici che conservano il carattere tipologico tradizionale, potranno essere mantenute le altezze e le destinazioni d'uso originarie per ciascun ambiente interno, ovvero in caso di modifica, le stesse potranno essere esclusivamente migliorative per la vivibilità e funzionalità interna.

4.6) Distribuzione interna

Negli edifici soggetti alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria è ammessa la modifica della distribuzione interna al solo scopo di adeguare l'unità edilizia alle esigenze abitative, igieniche e funzionali attuali purché non si alterino i caratteri tipologici dell'edificio.

Eventuali elementi architettonici di pregio, come le volte, gli archi e le scale in pietra o mattoni cotti, dovranno essere conservati.

Per gli edifici di particolare pregio soggetti a restauro, unitamente alla richiesta di titolo abilitativo concernenti tanto opere esterne quanto interne, il richiedente dovrà presentare un'accurata documentazione fotografica relativa agli interni e il competente Servizio Tecnico comunale potrà effettuare un sopralluogo al fine di verificarne le effettive condizioni o per rilevare l'eventuale presenza di elementi architettonici di pregio.

4.7) Edifici difformi dall'architettura tradizionale

Negli edifici di recente fabbricazione, o comunque difformi dalle tipologie tradizionali, sono sempre permessi interventi di Ristrutturazione edilizia che possano ricondurre l'edificio alle tipologie tradizionali, purché non si compromettano le condizioni igienico sanitarie.

E' altresì permesso, nel caso di edifici o parti di essi di recente fabbricazione e classificati come "edifici tradizionali alterati /non tradizionali con elementi di coerenza con l'architettura tradizionale" e "edifici in netto contrasto con l'architettura tradizionale" (riportati nella TAVOLA PP13_ "Edifici in contrasto con l'architettura tradizionale"), la loro demolizione e ricostruzione secondo le forme tradizionali, senza aumentare la

volumetria complessiva esistente. Tale volumetria dovrà essere calcolata in base alle dimensioni reali rilevate in situ.

La specifica conformità tipologica dell'intervento ai caratteri costruttivi e di impianto (stretto riferimento all'abaco tipologico del Piano Particolareggiato) è prevalente sulla dimensione volumetrica dello stesso.

Nei casi di demolizione e ricostruzione secondo le tipologie tradizionali con stretto riferimento all'abaco tipologico, è sempre fatta salva la volumetria preesistente.

E' sempre consentita, anche se non esplicitamente previsto nelle schede per unità edilizia, la demolizione senza ricostruzione dei corpi edilizi accessori retrostanti o di altra natura, per i quali è oggettivamente dimostrato, anche tramite accurata documentazione fotografica, l'assenza di valore storico o tipologico, comunque verificata dal Servizio Tecnico Comunale, quando utile ai fini della caratterizzazione del tipo edilizio nel suo complesso, o atta a garantire migliore vivibilità e salubrità all'unità edilizia.

4.8) Coperture

Il manto di copertura

Il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre la tipologia tradizionale esistente che prevede l'impiego esclusivo di tegole curve tradizionali in laterizio ed in particolar modo dei coppi, impiegati con la disposizione cosiddetta "alla sarda", composta da filari concavi e convessi alternati. E' da escludersi pertanto l'impiego di materiale diverso dal laterizio, di tegole piane o di forme diverse da quelle tradizionali.

Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi esistenti, utilizzando i nuovi coppi possibilmente solo per la formazione dei canali, eventualmente inserendoli in maniera alternata e casuale ad integrazione di quelli non recuperabili.

Negli edifici di particolare pregio storico-architettonico è fatto obbligo di utilizzare materiale di recupero e, in caso di ristrutturazione, sopraelevazione o comunque di ricostruzione del tetto, di conservare le tecniche costruttive tradizionali, comprese le caratteristiche gronde realizzate con coppi aggettanti su piani successivi.

E' sempre consentita la copertura a tetto di coperture piane senza aumento di volume utile.

Nelle nuove costruzioni o sopraelevazioni e nei rifacimenti totali delle coperture a falda singola o doppia, la pendenza massima consentita, misurata a partire dall'imposta di gronda, deve essere pari al 25%. In questi stessi casi, laddove sia prevista la copertura a doppia falda, il colmo dovrà essere unico e non dovrà presentare dislivelli.

Previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, con particolare riferimento alle funzioni d'uso del sottotetto, è consentito il posizionamento di lucernai nel manto di copertura della falda interna che saranno sempre del tipo a filo falda con dimensioni

massime di 70x100 cm. Sono da escludersi comunque le superfici a specchio. È sempre vietato il posizionamento di lucernai sulle falde prospicienti la strada pubblica per gli edifici ad un livello edificato, e quando visibili dalla strada per gli edifici con più di un livello edificato.

- Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori

Nell'ipotesi in cui si prevede che la canna fumaria deve essere intonacata, la stessa dovrà essere tinteggiata dello stesso colore della facciata. I torrini esalatori dovranno riproporre le forme ed i materiali dei comignoli. Non è consentita la costruzione di canne fumarie applicate alle parti visibili dello spazio pubblico. Potranno essere consentite soluzioni esterne, anche non tradizionali, purché inserite, nell'area di pertinenza, in modo coerente in un progetto generale della facciata e/o delle coperture.

- Soluzioni di gronda

Le soluzioni di gronda di tutti gli edifici nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali devono, in prima istanza, essere trattati con criteri di restauro conservativo. Le mensole e le cornici di gronda in materiale lapideo, e comunque le soluzioni di gronda che fanno riferimento agli *Abachi degli elementi tipologici*, devono essere sempre restaurate; è ammessa la sostituzione parziale, solo in casi eccezionali debitamente documentati ed autorizzati, con nuovi elementi della stessa forma e dello stesso materiale.

Per i cornicioni di gronda e gli sporti lapidei dovrà essere prevista la pulitura con opportuni lavaggi eseguiti in modo leggero, oppure potranno essere intonacati e tinteggiati con lo stesso colore della facciata o con altro appartenente alla stessa categoria secondo i modi e le tecniche tradizionali utilizzati per tali elementi e nel rispetto di un corretto approccio di intervento basato sui principi del restauro e risanamento conservativo.

Le cornici modanate in intonaco o materiale lapideo a vista devono essere consolidate e le eventuali parti mancanti devono essere ricostruite in maniera analoga a quelle esistenti.

I nuovi sistemi di gronda dovranno essere realizzati in maniera coerente con i caratteri tipologici tradizionali.

Negli edifici esistenti che conservano i caratteri tipologici tradizionali, qualora l'originario sistema di gronda sia ancora presente e riconoscibile è sempre prescritto il suo restauro o, in alternativa, quando il restauro non è possibile, il ripristino.

Qualora l'originario sistema di gronda non sia più riconoscibile, dovrà essere realizzato ex novo secondo i tipi tradizionali con tegole in aggetto senza interposizione di canali esterni di alcun tipo, oppure con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata in relazione al linguaggio architettonico originario proprio dell'edificio oggetto di intervento.

Per gli edifici di nuova costruzione è consentita la realizzazione di sistemi di gronda coerenti per forma e disegno con quelli tradizionali in funzione del linguaggio architettonico del tipo edilizio di riferimento.

In caso di rifacimento degli aggetti di gronda in edifici non tradizionali, la specifica conformità dell'intervento ai caratteri costruttivi tradizionali è data *dall'Abaco degli elementi tipologici- soluzioni di gronda*, a cui ci si dovrà attenere con stretto riferimento.

- Canali di gronda e pluviali

Nel rifacimento dei canali di gronda e dei discendenti di edifici non tradizionali costruiti dopo gli anni cinquanta, potrà essere utilizzato esclusivamente il rame. Non è consentito l'uso della lamiera zincata opportunamente verniciata ed è escluso in modo tassativo l'uso di materiali plastici e dell'acciaio. I canali ed i discendenti dovranno avere uno sviluppo circolare, consono alle tradizioni del luogo, con esclusione dello sviluppo quadrato o rettangolare e delle tipologie e moduli estranei alla tradizione. E' consentito anche l'utilizzo del rame anticipatamente invecchiato con acidi che permettono al metallo di avere classica colorazione verde.

Il posizionamento dei canali di gronda e dei pluviali dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed, in ogni caso, alla partitura compositiva della facciata.

Di norma i discendenti devono essere posizionati, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata. I pluviali non devono quindi essere posizionati al centro della facciata se non per comprovate esigenze funzionali e, comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi. In presenza degli aggetti delle cornici orizzontali devono rispettarne l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo e rispettando comunque l'assialità dei pluviali stessi.

- Pensiline di copertura

Non è consentito in facciata agli ingressi delle unità edilizie l'installazione di pensiline di copertura con struttura metallica e materiale plastico.

4.9) Aggetti dei balconi

Negli edifici tradizionali esistenti non sono ammessi balconi in aggetto prospicienti la pubblica via oltre a quelli già realizzati. Fanno eccezione i casi di nuove costruzioni, ricostruzioni o ricomposizioni di aggetti di tipo tradizionale presenti, purché sia rispettato il linguaggio architettonico tradizionale e le indicazioni e rappresentazioni tipologiche dell'abaco, e previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

E' sempre consentita la demolizione degli aggetti dei balconi esistenti, con o senza ricostruzione, qualora risultino difformi dai caratteri architettonici tradizionali ed in contrasto con il carattere tipologico dell'edificio.

Ogni intervento di ricostruzione o di nuova realizzazione dovrà essere sempre conforme ai tipi tradizionali di riferimento (come da *Abaco degli elementi tipologici*).

Si dovranno rispettare i seguenti parametri (vedi *abaco degli elementi tipologici*):

- _ aggetto max. 0.70 m di profondità misurata dal filo facciata;
- _ lunghezza max. 2.00m;
- _ mensole in ferro o lapidee;
- _ parapetto costituito da una ringhiera in ferro battuto e montata sul filo interno della soletta di calpestio.

Il balcone in ogni suo punto non dovrà essere ad altezza inferiore ai 3,60 m dal piano stradale. Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo del balcone, dunque sul lato a monte.

Data la struttura urbana di Neoneli, è consentita la realizzazione di nuovi balconi in aggetto, laddove la sede viaria principale presenta una larghezza pari o maggiore ai 4,00 m.

Negli edifici di nuova costruzione, è consentita la realizzazione di nuovi balconi non prospicienti la pubblica via, formalmente coerenti con i caratteri tipologici tradizionali e con il linguaggio architettonico di riferimento dell'edilizia locale. L'aggetto di tali balconi non può comunque superare la profondità di metri 1.00 misurata dal filo facciata.

4.10) Paramenti esterni

- Paramenti murari

Per quanto concerne l'esistente, i paramenti murari originari faccia a vista dovranno essere conservati, ed è consigliata l'intonacatura delle murature di poco pregio e quelle attualmente intonacate o non realizzate in origine con finitura faccia a vista sempre attraverso l'utilizzo di materiali e tecniche tradizionali.

Gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deteriorati dovranno essere realizzati usando analoghi materiali e lavorazioni similari a quelli esistenti.

I paramenti murari "faccia a vista" di nuova realizzazione, o integrazioni di parti già esistenti, dovranno essere di tipo tradizionale.

I paramenti murari realizzati con materiali e/o tecniche costruttive atipiche, devono essere sempre rivestiti con intonaco del tipo tradizionale. Non è ammesso l'uso di mattoni a "faccia a vista".

Intonaci e rivestimenti

Per quanto concerne i paramenti murari realizzati con materiali e/o tecniche costruttive atipiche, questi dovranno essere sempre intonacati (intonaco a base di calce), ed il rivestimento di intonaco dovrà essere di *tipo e colore tradizionale*, al fine di salvaguardare l'integrità delle murature e la loro traspirabilità nonché al fine di garantire la coerenza degli interventi con il contesto. Altresì la stesura dell'intonaco dovrà avvenire in modo omogeneo su tutta la superficie dei prospetti di facciata.

E' comunque vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere, di tipo graffiato o comunque atipico.

Non è consentito l'uso di rivestimenti delle superfici esterne che incidono negativamente sull'equilibrio igrometrico delle murature e contribuiscono a peggiorare il microclima interno dell'edificio. È ammesso il rivestimento in pietra locale del solo basamento di facciata con disegno ad andamento geometrico lineare.

Nella realizzazione dell'intonaco e nel rifacimento di quelli esistenti le murature da proteggere dovranno essere rivestite di tre strati di malta: rinzaffo, intonaco (arriccio) e intonachino (velo). Lo strato di rinzaffo viene utilizzato per regolarizzare la superficie e per garantire la necessaria aggrappatura degli strati superiori. Per la composizione dell'arriccio e del velo, è ammesso l'utilizzato dei seguenti materiali: calce idraulica e

sabbia; malta bastarda e sabbia; intonaco premiscelato a medio contenuto di resine sintetiche; intonaco premiscelato a basso contenuto di resine sintetiche.

Una particolare categoria è quella costituita dagli intonaci pigmentati, che si aggiunge ai sistemi tradizionali di tinteggiatura costituendo (eventualmente senza richiedere coloriture e con la tecnica della stesura a frattazzo) direttamente finitura per le superfici.

Non è consentito di norma ridurre a “faccia a vista” superfici esterne di edifici che si presentino attualmente intonacati, mentre in presenza di edifici con assenza totale di intonaco dovrà essere sempre opportunamente valutata l'opportunità di un ripristino dell'intonaco stesso.

In caso di risanamento e rifacimento dell'intonaco si dovrà avere cura di recuperare ogni particolare costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio (ferri battuti, lorigas, ecc.) e salvaguardare e/o ripristinare eventuali cornici o altre modanature tradizionali realizzate in intonaco.

- Particolari architettonici

Nel restauro di facciata è fatto obbligo evidenziare e restaurare gli elementi decorativi e i particolari architettonici in materiale lapideo in origine e a vista come: cornici lisce o modanate, lesene e capitelli, stipiti e frontespizi delle aperture, mensole dei balconi, ecc.

Nel ridisegno delle aperture è consentito l'utilizzo di stipiti e architravi in materiale lapideo che dovranno comunque essere lasciati a vista. Il disegno non si dovrà discostare da quello presente nell'architettura tradizionale locale o dovrà essere un'interpretazione dello stesso. La specifica conformità dell'intervento ai caratteri costruttivi tradizionali è data *dall'Abaco degli elementi tipologici*, a cui ci si dovrà attenere con stretto riferimento.

Nel restauro della facciata non è consentita l'apposizione di soglie e davanzali in materiale incongruo.

- Coloriture e tinteggiature

La scelta del colore dipenderà dalle caratteristiche specifiche del contesto e si farà riferimento alle cromie presenti alla situazione preesistente al nuovo intervento. Per la realizzazione di coloriture e tinteggiature dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

Nel caso in cui l'intonaco sia costituito prevalentemente da calce, dovrà essere impiegata la tinta a calce; nel caso in cui l'intonaco sia costituito prevalentemente da cemento è possibile l'utilizzo di tinte acriliche o ai silicati, con l'obiettivo di ottenere una resa pittorica compatibile con l'immagine tradizionale del Centro matrice.

In qualunque caso le coloriture delle facciate dovranno essere eseguite con tecniche compatibili con l'intonaco sottostante. La tinteggiatura della facciata dovrà essere realizzata secondo un intervento unitario di coloritura atto ad evidenziare l'unità formale e tipologica dell'edificio; dovrà essere eseguita uniformemente ed evitando tinteggiature parziali, anche se le facciate corrispondono a distinte proprietà.

Ogni intervento cromatico dovrà costituire e riproporre le tradizionali gamme delle terre naturali e dei materiali lapidei. Sono comunque vietati i forti contrasti cromatici, le pitture del tipo “spugnato” e quelle da stendere con tecniche a spatola o graffiati in genere.

E' ammessa la colorazione policroma nel caso si vogliano evidenziare elementi architettonici di rilievo che potranno essere differenziati nel colore dall'intonaco.

4.11) Aperture

È fatto obbligo conservare sempre le aperture tradizionali esistenti, preservandone la forma, le dimensioni ed i rapporti dimensionali, i decori e le eventuali caratteristiche singolari, facendo espresso riferimento all'abaco tipologico.

Particolare attenzione deve essere posta alla tutela dei prospetti verso la strada pubblica. Eventuali nuove aperture, purché rese indispensabili da evidenti motivazioni funzionali, devono preferibilmente essere collocate verso aree interne o verso le corti.

È consentito, quando se ne dimostri e comprovi l'esistenza, ripristinare le bucatore tradizionali originarie, attenendosi scrupolosamente alla posizione, dimensione ed a tutte le caratteristiche originarie. È altresì consentita la realizzazione di nuove aperture solo se realmente indispensabili all'aero illuminazione degli ambienti nel rispetto della tipologia tradizionale.

Purché non si tratti di edifici ed aperture tradizionali, anche se non esplicitamente previsto nelle schede per unità edilizia, è sempre consentito l'adeguamento dimensionale e compositivo di singole aperture che per forma, dimensione, allineamento o materiale non si armonizzano con le altre del prospetto. L'adeguamento compositivo, dimensionale e materico dovrà essere eseguito nel rispetto dei contenuti dell'abaco tipologico.

Le nuove aperture devono avere caratteristiche tradizionali per forma, tipologia, dimensioni e rapporti dimensionali con stretto riferimento *all'abaco degli elementi tipologici*. La disposizione delle bucatore all'interno del prospetto dovrà ispirarsi ai caratteri di simmetria, allineamento ed uniformità che contraddistinguono l'edilizia storica.

È vietato ricorrere a forme e proporzioni derivanti da altre culture o a interpretazioni personali della cultura tradizionale.

4.12) Aperture carrabili

Dovranno essere sempre salvaguardate le aperture originarie che costituiscono ingresso di corti, autorimesse o spazi carrabili in genere.

Nel caso di costruzioni ex-novo di aperture carrabili in edifici di impianto tradizionale dovranno essere riconducibili per forma, dimensione e materiali a quanto specificato nell'*Abaco degli elementi tipologici*.

L'apertura dovrà essere *del tipo architravato*, con una luce netta che non dovrà superare i 2,40 m di larghezza e i 2.40 m di altezza dal piano di campagna.

In casi particolari documentati, o dove la larghezza della strada è di ridotte dimensioni è valutabile la possibilità di utilizzare larghezze e/o altezze maggiori.

I materiali utilizzabili per la realizzazione degli architravi, degli stipiti e della soglia dovranno essere esclusivamente in pietra locale, la trachite.

I serramenti dovranno essere esclusivamente in legno e/o acciaio a due battenti, con possibilità di inserire su un'anta una porta per il passaggio pedonale, o basculanti rivestite in legno, o comunque riconducibili alle caratteristiche tipologiche tradizionali.

4.13) Elementi di finitura

Infissi e serramenti

Sono compresi nella voce "Infissi e serramenti interni ed esterni" i seguenti elementi:

- a) finestre, portefinestre ed organi di oscuramento;
- b) porte, portoni e vetrine;
- c) portali;
- d) serrande.

In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione degli infissi e dei sistemi di oscuramento che presentino caratteri tipici tradizionali.

Quando la conservazione di tali infissi non risulti possibile o opportuna per motivate ragioni funzionali e sia dunque necessario procedere alla sostituzione, i nuovi infissi dovranno mantenere invariate le forme, la lavorazione, le dimensioni, i materiali e il colore propri di quelli originari e della tradizione costruttiva di Neoneli al fine di non introdurre alterazioni nella composizione architettonica delle facciate.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla salvaguardia della ferramenta degli infissi storici, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma imposta che, quando non più utilizzabili, dovranno essere sostituiti con altri similari a quelli esistenti.

Tutte le aperture della facciata dovranno presentare finestre omogenee, per forma e colorazione. Le aperture dovranno avere una partitura il più possibile regolare e rispettare gli allineamenti verticali tra quelle del piano terra e quelle dei piani superiori. Sono previsti inoltre gli allineamenti orizzontali in modo che non vi siano sfalsamenti tra le aperture stesse.

Finestre porte finestre ed organi di oscuramento

In caso di rifacimento, dovranno essere mantenute invariate le forme, la lavorazione e i materiali propri della tradizione costruttiva di Neoneli, realizzati in legno o ferro, ed uniformando gli stessi se di foggia diversa. Nel quadro di un restauro di facciata dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui e la loro sostituzione con quelli del tipo tradizionali, facendo stretto riferimento all'Abaco degli elementi tipologici.

Sono tipici della tradizione costruttiva di Neoneli, le finestre in legno, generalmente a due ante, realizzate con un telaio costituito da montanti e traversi perimetrali sagomati all'esterno per realizzare la battuta sul telaio fisso, ripartite in due o tre campi vetrati

omogenei tramite traversi orizzontali in legno. Su ciascuna anta sono montati, prevalentemente all'interno, gli scurini, realizzati anch'essi in legno che ruotano, così come le ante, su bandelle metalliche.

Le portefinestre presentano le stesse caratteristiche delle finestre con la sola differenza che la parte più bassa dell'infisso presenta campi ciechi (in legno) e non vetrati. Le finestre e le portefinestre che presentino elementi caratteristici della tradizione che risultino ben conservati devono essere salvaguardati e per essi è consentita la sola manutenzione.

Nel caso di infissi in legno degradato dovrà essere prevista la sostituzione con un infisso anch'esso in legno. La colorazione dovrà essere preferibilmente di legno naturale o verniciato, con tonalità di colore comprese nella gamma del marrone. Tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia devono avere medesima tinta e tonalità.

Per quanto riguarda l'oscuramento di finestre è escluso l'uso di avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale. Nel quadro di un restauro di facciata dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui e la loro sostituzione con quelli del tipo tradizionali, facendo stretto riferimento all'Abaco degli elementi tipologici.

È fatta salva la salvaguardia degli scuri esterni in legno e/o delle persiane in legno o ferro tipiche delle tipologie individuate con dicitura "a cellule elementari" o "Palazzetto", disposti sul filo esterno di facciata, come da tradizione.

È consentito l'uso di infissi e persiane realizzate *in alluminio* se con tonalità di colore comprese nella gamma del marrone o riconducibili al colore del legno e *in acciaio* se verniciato con tonalità di colore nero opaco.

In caso contrario ne è richiesta la sostituzione in quanto in contrasto con le presenti norme. Sono vietati i colori forti quali il rosso e l'uso di infissi in alluminio anodizzato colore argento o oro.

Sono sempre vietati vetri a specchio e le suddivisioni delle luci in modo non conforme a quelli tradizionali (tipo inglese, etc.), che dovranno essere uniformati.

- Porte - Portoni - Vetrine

Le porte e i portoni in legno con gli elementi accessori ben conservati devono essere salvaguardati.

Nel caso di infissi in legno degradato dovrà essere prevista la sostituzione con un infisso in legno e/o acciaio. La colorazione dovrà essere preferibilmente di legno naturale o verniciato, con tonalità di colore comprese nella gamma del marrone o riconducibile al colore del legno.

È consentito l'uso degli infissi esterni realizzati in alluminio, opportunamente verniciato con tonalità di colore comprese nella gamma del marrone, e *in acciaio* se verniciato con tonalità di colore nero opaco.

In caso contrario ne è richiesta la rimozione in quanto in contrasto con le presenti norme. Sono vietati i colori forti quali il rosso e l'uso di infissi in alluminio anodizzato colore argento o oro.

I portoncini in ferro dovranno avere una colorazione riconducibile a quella dei ferri battuti tradizionali.

Sono tipici della tradizione costruttiva di Neoneli, le porte in legno a due ante a doppio pannello decorate, e generalmente sovrastate da un sopraluce rettangolare o semicircolare apribile dotato di una rosta di ferro lavorato.

Nel caso di edifici il cui ingresso risulta essere esclusivamente illuminato dalla porta di accesso è consentito l'uso di infisso del tipo a vetrina in legno purché conforme, nelle forme e dimensioni, al carattere tipologico tradizionale, in tal caso il sistema d'oscuramento dovrà essere del tipo a "scuri interni".

Nel caso di attività commerciali e/o espositive è possibile l'installazione di telai di vetrine, preferibilmente in legno, armonizzati nei colori e nelle caratteristiche con gli altri infissi presenti nella facciata. Le chiusure potranno essere realizzate con vetri di sicurezza o antisfondamento e sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni del tipo "all'inglese" o non tradizionali.

- Serrande

Non è ammessa l'installazione di nuove serrande in lamiera zincata ed è richiesta l'eliminazione di serrande metalliche avvolgibili esistenti.

Se lo spazio lo consente, è prevista la sostituzione delle serrande in lamiera zincata preesistenti con portelloni preferibilmente in legno massello trattato con fibra naturale a vista, per creare un'ideale soluzione architettonica in armonia con l'ambiente circostante, o con serrande basculanti rivestite in legno, con telaio in acciaio a scomparsa, o che, in alternativa, abbiano caratteristiche identiche al legno nell'aspetto sia per cromatismo sia per finitura e rugosità superficiale.

- Grate, Roste, Ferri battuti, Ringhiere, Cancelli (Opere in ferro)

Tutti gli elementi in ferro battuto di finitura della facciata costituiscono carattere essenziale dell'immagine degli edifici e pertanto si dovrà rivolgere ad essi particolare attenzione con l'obiettivo della massima salvaguardia.

Le grate di finestre, inferriate, ringhiere, cancelli e cancellate, roste dei sopraluce ed i piccoli elementi di arredo come ferma imposte, anelli, porta stendardi, ecc., devono essere conservati. Nel caso di degrado la loro sostituzione deve avvenire con altri dello stesso materiale, stessa forma e colore.

Nei nuovi interventi le grate, le ringhiere, i parapetti, i cancelli e le cancellate, le roste dei sopraluce dovranno essere in ferro battuto con tipologie e modelli che ricalchino quelli tradizionali e siano comunque improntati alla semplicità e alla sobrietà, evitando disegni e composizioni particolarmente elaborate e complesse.

In tutti gli interventi di restauro, sostituzione e nuova installazione dovrà essere fatto stretto riferimento *all'abaco degli elementi tipologici*.

4.14) Corti, cortili e recinzioni

Le murature di recinzione in pietra di trachite a spacco, sia a secco sia legate con malta di calce o fango, costituiscono una specifica caratterizzazione del paesaggio

urbano di Neoneli, e testimoniano l'uso di tecniche costruttive e materiali propri della cultura locale. Queste dovranno essere conservate e recuperate nell'attuale caratterizzazione e, ove necessario per motivi statici consolidate, demolite e ricostruite utilizzando gli stessi materiali e le stesse tecniche costruttive preesistenti.

Le recinzioni delle case non tradizionali dovranno essere prive di discontinuità e di altezza max di 2,15 m. e dovranno essere intonacate e tinteggiate in modo omogeneo e in continuità alla facciata. I colori dovranno essere sempre a base di calce e derivanti dalle terre naturali. È consentito il bianco.

Sulla sommità potrà essere apposta una ringhiera in ferro battuto di altezza variabile, ma al filo superiore, non si potranno mai superare i 2,15 m.

Sulla base di quanto detto, potranno essere di tre tipi, così come viene specificato in scheda per unità edilizia:

- 1) *muratura di recinzione in pietra di trachite a spacco a vista con altezza max. 2,15 m.*
- 2) *murature di recinzione intonacate, prive di ringhiera, con altezza max. 2,15 m.*
- 3) *murature di recinzione intonacate con ringhiera con altezza max. 2,15 m.al filo superiore della recinzione*
- 4) *muratura di recinzione in pietra di trachite a spacco a vista con ringhiera con altezza max. 2,15 m.al filo superiore della recinzione*

Gli infissi (portali e portoni di ingresso, cancelli) nel caso di nuova realizzazione dovranno essere in ferro (stretto riferimento *all'Abaco degli elementi tipologici*); nel caso di rifacimento, se originari, dovranno essere analoghi a quelli esistenti per materiale, disegno e dimensioni.

Nelle corti e nei cortili, è consentita la realizzazione di sole pavimentazioni drenanti che favoriscano il normale deflusso dell'acqua. Si dovranno prevedere e realizzare adeguati sistemi di raccolta e di smaltimento delle acque meteoriche.

Negli spazi non edificati del lotto, qualora non fossero presenti essenze arboree piantumate, è prevista la sistemazione a verde. In presenza di alberature di alto e medio fusto esse debbono essere conservate e protette.

4.15) Elementi accessori

Costituiscono elementi accessori, alle abitazioni del Centro Matrice di Neoneli, tutti quegli elementi estetico-funzionali che concorrono al completamento dell'aspetto formale dell'edificio e nel contempo costituiscono o hanno costituito elementi funzionali al soddisfacimento delle esigenze legate alle attività lavorative ed abitative che nel passato caratterizzavano la vita sociale del paese. Pertanto sono considerati documenti storici della cultura propria del luogo.

In particolare le panche monolitiche o trilitiche lapidee (adiacenti alla parete o monoblocco isolate) devono essere salvaguardate in quanto costituiscono elemento caratterizzante e funzionale nella sistemazione esterna delle abitazioni tradizionali del

centro abitato. Questi elementi potranno essere rimossi solo nel caso che costituiscano comprovato intralcio ed ostacolo al libero passaggio degli autoveicoli di tipo leggero.

4.16) Impianti tecnologici

- Cavi elettrici, Fili telefonici, Tubazioni del gas e dell'acqua

Nel caso di restauro di facciate è necessario riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica attualmente esposti nelle facciate principali in modo da occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi.

E' possibile intervenire nei seguenti modi:

- *calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie; per quanto possibile, le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;*
- *percorsi orizzontali posti, di norma, sotto il manto di copertura, immediatamente al di sotto del canale di gronda; è comunque ammesso che, nel caso di presenza di fasce di marcapiano o fasce di gronda, i cavi possano correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia;*
- *realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi. I contatori che devono trovare alloggio in facciata devono essere situati in una apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le caratteristiche di seguito indicate:*
- *gli sportelli dovranno essere di norma in ghisa o ferro, del colore naturale o del colore della facciata;*
- *su facciate intonacate si ammettono sportelli in materiale plastico a filo di facciata, opportunamente trattati per accogliere un intonachino (lo strato superficiale dell'intonaco) identico a quello di facciata e poi tinteggiati.*

Le condutture dell'acqua non possono essere posizionate a vista in facciata; il contatore principale deve trovare alloggio in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile è consentita l'installazione in facciata in una apposita nicchia ordinatamente allineata con quella del gas e opportunamente occultata da una chiusura con sportello in legno o in rame.

Impianti tecnologici privati e apparati minori

E' vietata l'installazione sui balconi, sulle coperture e sulle facciate prospicienti o comunque visibili dalla pubblica via di tutti quegli elementi, compresi quelli di natura tecnologica, che risultano in contrasto con i caratteri del tessuto edilizio storico.

Tutte le installazioni di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico della facciata.

L'apposizione di apparati minori, quali campanelli, citofoni e videocitofoni, deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta, ma non sugli stipiti lapidei. Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare o coprire gli elementi architettonici. Non sono ammessi campanelli multipli, pertanto in presenza di più appartamenti, i campanelli dovranno essere ordinati in un'unica pulsantiera.

Queste apparecchiature per la comunicazione non devono essere collocate a rilievo ma unicamente a filo, esclusa la copertura lievemente aggettante nel caso di posizionamento in facciata. Dovranno essere realizzate con materiali consoni ad un'immagine dignitosa della città storica, per cui è sconsigliata l'installazione di apparecchiature in alluminio o altri materiali dissonanti. E' consigliabile l'uso dell'ottone e materiali plastici della colorazione degli infissi.

La cassetta postale, nel caso di edifici unifamiliari o bifamiliari, può essere collocata nel portone di ingresso. Possono anche trovare collocazione a fianco del portone e, ordinatamente posizionate, sotto l'apparecchiatura dei campanelli.

La colorazione delle cassette postali deve essere in sintonia con il colore della facciata e devono essere di forma semplice. Sono infatti vietate tutte le tipologie articolate che rimandano a tradizioni e culture lontane, in particolare quella inglese.

E' vietata l'installazione di gruppi di refrigeramento e qualunque altro impianto tecnologico in facciata, sui balconi e sulle coperture prospicienti la pubblica via. La presenza di suddette attrezzature è ammessa in posizione esterna solo quando si dimostri l'impossibilità di soluzioni alternative e solo nel caso che esse siano mimetizzate.

Non è consentito l'installazione, sulle coperture e sulle facciate prospicienti la pubblica via, di elementi per la trasformazione o captazione dell'energia solare, e comunque vietata l'installazione sulle coperture e sulle facciate prospicienti la pubblica via di tutti quegli elementi in contrasto con i caratteri del contesto tradizionale. E' consentita l'installazione degli stessi elementi negli spazi di pertinenza privata e nelle falde interne, non in vista dalla pubblica via.

Ogni richiesta di installazione è subordinata alla verifica di compatibilità da parte dell'Ufficio Tecnico comunale. Sono altresì vietate sulla facciata prospiciente la pubblica via, prese d'aria per camini o caldaie, nonché fori per esalazioni dei fumi e i fili della rete televisiva.

4.17) Spazio pubblico aperto

Per ambiti urbani unitari, rappresentati da piazze, slarghi o porzioni di vie, comunque da parti urbanistiche morfologicamente omogenee, si prevedono interventi di progettazione e la sistemazione degli elementi di arredo con l'utilizzo di materiale lapideo o su elementi in metallo, resistenti agli agenti esterni e privi di motivi decorativi con forme geometriche elementari.

Ogni intervento sullo spazio pubblico (con riferimento all' elaborato PP20 - "*Relazione di progetto degli spazi aperti*") dovrà rispondere alle regole dettate nelle seguenti categorie:

- *Suolo*
- *Luce*
- *Apparati commerciali*
- *Componenti paesaggistiche*
- *Arredi complementari*

- Suolo

Il materiale lapideo locale tipico di Neoneli è rappresentato dalla trachite che dovrà essere lavorata secondo le seguenti tipologie: "*Imperdau*" a spacco, "*Opera incerta*", "*Iastricato bocciardato*", "*Masselli a spacco*". È vietato l'uso di trachite lucida e a taglio di sega.

È consentito, solo in casi particolari, l'inserimento di altri materiali lapidei regionali (basalto, pietra di Orosei).

- Luce

La scelta dei corpi illuminanti dovrà rispondere a caratteristiche di qualità urbana per forma e dimensioni. Le luci dovranno assicurare la visibilità per la normale fruizione delle strade e degli spazi pubblici e dovranno essere collocate su supporti a palo o a mensola o incassato.

Nel caso di supporto a palo, il basamento può essere a sezione cilindrica in metallo priva di decorazioni e con corpo illuminante unico.

Nel caso di supporto a mensola di metallo priva di decorazioni e corpo illuminante unico.

- Apparati Commerciali

L'insieme degli oggetti legati allo svolgimento delle attività commerciali costituisce elemento fondamentale per la riqualificazione dell'immagine urbana. La loro organizzazione deve rientrare nel progetto di restauro del fronte edilizio prospiciente la pubblica via.

Nel caso che l'intervento contempra la sola sistemazione degli elementi come:

- *Insegne;*
- *Dehors*

esso dovrà avere come quadro di riferimento l'assetto globale della facciata in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio.

- Insegne

Gli interventi di sistemazione degli elementi legati a funzioni commerciali devono avere come quadro di riferimento globale l'assetto dell'intera facciata in cui essi si inseriscono, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile.

Il trattamento dei piani terra adibiti ad attività commerciale deve essere parte integrante dell'immagine dell'edificio e deve quindi rispondere ai criteri di colorazione precedentemente detti. La parte espositiva del negozio deve limitarsi alla sola apertura della vetrina.

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.

Tale insegna potrà essere realizzata secondo le seguenti due tipologie:

- *A muro, senza distacco dalle pareti, e posizionate in asse all'apertura. La lunghezza non dovrà essere maggiore dell'apertura dell'esercizio commerciale e l'altezza massima 55 cm.*
- *A bandiera, in ferro lavorato con pannello stampa su foglio di alluminio.*

È vietato l'uso di insegne luminose di qualsiasi genere e forma e le insegne adesive sugli infissi di facciata. Le finestre munite di inferriate debbono essere lasciate a vista e pertanto su di esse non potrà essere collocata alcun tipo di insegna. Sono altresì escluse le insegne fisse applicate sugli sguinci laterali delle aperture.

E' consentita la collocazione di targhe, in materiali non plastici, preferibilmente in materiale lapideo vetro o ottone, comunque di ridotte dimensioni, indicanti arti, mestieri e professioni sull'esterno degli edifici.

- Dehors

L'apposizione di tende dovrà avere come quadro di riferimento globale l'assetto dell'intero edificio in cui essa si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile.

Pertanto le tende potranno essere collocate, previa autorizzazione comunale, solamente al piano terra e a servizio esclusivo dei negozi prospicienti le piazze e le vie. La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e di color avorio. Esse dovranno essere prive di pubblicità.

Le tende non dovranno in particolare nascondere gli elementi architettonici costituiti dalle cornici delle porte, portoni e vetrine. Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.

Potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile che non implicino appoggi e chiusure laterali. L'oggetto massimo consentito non può superare 120 cm. dal filo di facciata. I lembi inferiori della tenda dovranno mantenersi ad almeno 210 cm. dal suolo.

Nel caso in cui il vano dell'apertura sia inferiore o uguale a 210 cm., sarà attentamente valutata la possibilità di posizionare la tenda esternamente alla cornice o sulla cornice lapidea.

- Componenti Paesaggistiche

La progettazione delle aree verdi dovrà tenere conto dei seguenti parametri:

1. *essenze autoctone;*

2. *ingombri spaziali (essenze a chioma larga, conoide ecc.);*
3. *effetti scenografici desiderati;*
4. *fioritura e durezza delleessenze;*

- Arredi Complementari

La progettazione dello spazio urbano dovrà considerare l'intero sistema costituito da strade, marciapiedi o percorsi pedonali a livello e dagli attraversamenti e tutte le modalità di spostamento in cui un individuo si sposta lungo i percorsi, a piedi, in bicicletta, in auto, per favorire e agevolare la fruizione e l'orientamento.

Si prevedono attrezzature complementari secondo le seguenti indicazioni:

Dissuasori: Possono essere in trachite di Neoneli come blocco monolitico, e in metallo, dello stesso colore dell'impianto di illuminazione.

Panchine: Potranno essere di tipo trilitico di trachite, come da tradizione adiacenti alle pareti, e utilizzate negli spazi pubblici e negli slarghi.

Fontane: saranno in metallo anticato o in pietra, con una struttura semplice e lineare; saranno prive di meccanismi e parti mobili per dissuadere atti vandalici.

Pergole e sedute: avranno una struttura metallica e seduta di trachite di Neoneli o in basalto, con superficie esterna granigliata. Permetteranno la coltivazione di piante rampicanti (vite).

Pensiline: saranno realizzate in metallo con una linea semplice e priva di decorazioni, potranno ospitare una seduta interna e spazi per l'informazione.

Rastrelliere: potranno essere in metallo o lapidee.

Segnaletica ed affissione

Sulle forme, sui materiali e sul posizionamento della segnaletica stradale, dalle targhe toponomastiche, dei numeri civici e delle bacheche per l'affissione, si prevede che l'Amministrazione Comunale debba predisporre uno specifico progetto organico.

Art.5. - DEROGHE

Agli interventi edilizi prescritti negli elaborati grafici e nelle schede sono ammesse deroghe nei casi e con le modalità che seguono:

A) Interventi privati

Fermi restando i limiti di altezza, volumetria e superficie coperta previste per ogni intervento dalle schede edilizie, il Consiglio Comunale può, per casi particolari effettivamente motivati ed esaurientemente documentati, autorizzare categorie di interventi diverse da quelle previste dalle schede medesime e dalle relative norme di attuazione.

B) Edifici per servizi. Parcheggi

Le strutture per parcheggi e autorimesse a carattere pubblico potranno essere realizzati anche da privati. La realizzazione di quanto sopra è subordinata al

funzionamento della struttura come servizio di interesse comune anche se a gestione privata. E' sempre consentita la realizzazione di parcheggi o autorimesse anche se non espressamente previste negli elaborati del P.P., qualora non pregiudichino particolari interessi paesaggistici e ambientali.

Art.6. NORME TRANSITORIE

Gli interventi e le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di adozione del Piano Particolareggiato non sono soggette alle nuove disposizioni, purché l'inizio dei lavori avvenga entro un anno dalla data del rilascio della concessione edilizia e la relativa ultimazione entro tre anni dall'inizio. La parte eventualmente non realizzata a tale data verrà assoggettata alla disciplina delle presenti norme.

Art.7. - NORME FINALI

Le destinazioni d'uso delle zone soggette a Piano Particolareggiato e la viabilità costituiscono attuazione del P.d.F. e, dove in contrasto, variante allo stesso con tutte le specificazioni previste dalle presenti norme.

Per quanto non espressamente contenuto nelle presenti norme si fa riferimento alla legislazione statale, regionale e comunale vigente. La presenza di particolari e documentate situazioni, per le quali il P.P. prevede prescrizioni che risultino in qualche modo in contrasto con gli obiettivi del P.P. medesimo, l'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base di specifiche analisi e valutazioni puntuali, può apportare alle previsioni di unità edilizia variazioni comunque non sostanziali, tese a migliorare il risultato finale della trasformazione edilizia.