STINTINO (SS)

B

P.P.

CENTRO STORICO

ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

AGGIORNAMENTO 01-12-1990	DATA 30-05-1990	
RIFERIMENTO PUC 90 20		

Deliberazione

16 del

IL SEGRETARIO COMUNALE

REDAZIONE
DOTT. ING.
FRANCO BOSINCU

STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
VIA MANNO 7
07100 SASSARI TEL. 23 85 13

IL SINDACO

IL PROGETTISTA

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI SASSARI
N. 175 Dr. Ing. FRANCESCO BOSINCU

A - NORME GENERALI

ART. 1
GENERALITA'

Le presenti norme si riferiscono al piano particolareggiato della zona A2 del centro abitato di STINTINO (SS), elaborato in base alle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G., che restano valide per tutto quanto non espressamente precisato dalle presenti norme.

Il suddetto P.P. è l'unico strumento di attuazione del P.R.G. nella sottozona A2 ai sensi dell'art. 21 della L.R. 22/12/1989, n° 45.

Tale legge, non contemplando tra gli strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale i Piani di Recupero (se non per le zone dichiarate degradate), annulla sostanzialmente le disposizioni contenute negli ultimi commi dell'art. 195 - MAGLIA 10 - STINTINO CENTRO, che riportiamo di seguito:

NORME ANNULLATE

"I5 e I6 con l'osservanza di M3, M4 ed M7 e la predisposizione di P6 o P7
Sono consentite le variazioni volumetriche compensative fra edifici oggetto dello stesso P.d.R. purchè l'If massimo del medesimo rimanga inalterato e l'H massima non superi quella dell'edificio più alto.
I9 con l'osservanza di M5 e la predisposizione di P6 o P7
Volume da demolire non superiore al 10% di quello totale del P. di Recupero".

ART. 2
ESTENSIONE E VALIDITA' DEL PIANO

Il P.P., soggetto alle presenti norme, si riferisce alle aree comprese dal perimetro riportato negli allegati grafici, perfettamente uguale a quello indicato nelle tavole del P.R.G.

Ai sensi della legge 17.08.1942, n. 1150, dell'art. 21 della L.R. 22/12/1989 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" n° 45, e successive modificazioni, e della legge 5 agosto 1978, n. 457, il P.P. detta prescrizioni relative alla destinazione delle aree e alle loro trasformazioni edilizie e urbanistiche, come specificato nelle presenti norme.

L'approvazione del P.P. equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste.

Il P.P. ha vigore per 10 anni; decorso tale termine esso diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo, tuttavia, fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare i criteri di intervento e i vincoli di destinazione previsti dal piano stesso.

Le disposizioni del Regolamento edilizio e delle norme di attuazione del P.R.G., eventualmente in contrasto con le presenti disposizioni, si intendono abrogate.

L'intera zona del P.P. potrà essere considerata zona di re-

cupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della legge 05.08.1978, n. 457 e successive modifiche e integrazioni e del 3° comma dell'art. 22 della L.R. 22/12/1989, n° 45.

ART. 3
CLASSIFICAZIONI

Le aree, comprese nei limiti territoriali del P.P., sono classificate secondo la seguente zonizzazione:

R : aree residenziali, commerciali e terziarie e servizi annessi (negozi, att. artigianali, box auto, locali a servizio della residenza, studi professionali, ecc.;

S : aree per standards urbanistici;

V : aree per viabilità;

ART. 4
NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Oltre a quanto stabilito dal vigente R.E., la documentazione da allegare a qualsiasi richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, pena la irricevibilità di quest'ultima, è la seguente:

- stralcio della planimetria con le modalità d'intervento del P.P.;

- stralcio della scheda progetto del P.P., relativa al lotto oggetto della richiesta;

- documentazione fotografica datata e firmata, puntuale e panoramica, a colori del formato minimo di 10x15 riproducente tutti i prospetti visibili dell'edificio (anche interni) e i particolari architettonici salienti (anche interni) quali armature lignee, volte, gronde aggettanti, ecc. e comunque appropriate all'entità dell'intervento;

- negli elaborati grafici del progetto dovrà essere evidenziato lo stato di fatto con piante, prospetti, sezioni e particolari, i corpi aggiunti in epoche successive all'organismo architettonico originale (superfetazioni), i materiali adoperati, le superfici coperte e scoperte, le costruzioni anche a titolo precario esistenti nel cortile o nelle aree scoperte (verande, ecc.);

- nel progetto d'intervento, oltre all'uso di una scala grafica adeguata (non inferiore a 1:50) sia per i disegni generali che per i particolari, dovranno essere chiaramente indicati:

a) tutte le caratteristiche dei materiali di finitura (zoccolatura, intonaco, colori tinteggiature, infissi, tipo gronda, materiale di copertura, ecc.);

b) relazione particolareggiata contenente indicazioni circa l'impianto tipologico originario, la o le destinazioni d'uso precedenti l'intervento e quella che si vuole attuare, i materiali originali, l'eventuale stato di degrado delle strutture

finiture, descrittiva anche dell'ambiente circostante e delle sue peculiarità specifiche.

ART. 5
SUDDIVISIONE IN COMPARTI URBANISTICI E MODALITA' D'INTERVENTO

Le aree oggetto del P.P. sono suddivise in comparti urbanistici, in genere corrispondenti agli isolati, numerati progressivamente.

All'interno dei comparti urbanistici sono individuate le unità minime d'intervento (definite lotti o comparti edificatori) che possono o meno corrispondere alla più piccola particella catastale.

Per ogni lotto sono riportati nelle apposite schede i rapporti parametrici e gli indici urbanistici, riferiti sia allo stato di fatto (settembre 1990), che all'ipotesi di progetto e la classificazione dell'intervento ammesso.

Qualora lo stato di fatto reale di un lotto sia caratterizzato da indici urbanistici superiori a quelli indicati dagli elaborati progettuali, in sede di esame del progetto esecutivo del singolo intervento, si riterranno validi i nuovi dati, purchè giustificati da un'idonea documentazione.

Ove fosse previsto un incremento di volumetrie o di superfici coperte, rispetto allo stato di fatto, nel caso del comma precedente del presente articolo, si calcolerà l'incremento sulla base delle volumetrie realmente edificate.
In caso di situazione reale, con indici inferiori a quelli indicati negli elaborati del P.P., si riterranno validi i valori indicati nel P.P.

In caso d'intervento unico su più lotti, si considerano gli indici medi dei singoli lotti.

ART. 6
UNITA' MINIMA D'INTERVENTO
(LOTTO oppure COMPARTO EDIFICATORIO)

Le aree destinate alla residenza (R) sono definite da "lotti" e individuate da un numero progressivo.

Possono comprendere, in base alle indicazioni degli elaborati grafici di progetto:
- aree di sedime degli (o dello) edifici (esistente, demolito e ricostruito o costruito ex nuovo, ampliato, ecc.);

- aree per sosta auto coperte o scoperte;

- giardini privati a uso di singole abitazioni.

Per ciascuna unità minima di intervento, nelle schede e nelle tavole grafiche riguardanti i profili regolatori delle vie, sono specificatamente indicati gli interventi ammessi, le opere e i magisteri con i quali intervenire (vedi annesso "schedario").

L'unità minima di intervento coincide con il significato e la definizione date dall'art. 27 della L.R. 22.12.1989, n° 45 al comparto edificatorio.

ART. 7
CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI

A - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE COMUNALE

Non sono soggette a concessione, nè autorizzazione comunale, fatto salvo quanto di competenza dell'Ufficio Tutela del Paesaggio, circa le autorizzazioni ai sensi delle leggi 29/06/1939, n° 1497 e 08/08/1985, n° 431 (legge Galasso):

a) opere di manutenzione ordinaria, così come definite nel successivo art. 9.1;

b) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico (art. 7, legge 25.03.1982, n° 94);

c) opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti (art. 15, 1° comma, L.R. n° 23/85);

d) apposizione di tende a servizio di edifici esistenti (art. 15, 1° comma, L.R. n° 23/85);

e) manufatti occorrenti per l'installazione di cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente (art. 15, 1° comma, L.R. n° 23/85);

f) opere interne, così come definite dall'art. 15, 2° comma della L.R. n° 23/85.
Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti.
Queste opere non debbono comportare modifiche della sagoma o aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, nè recare pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettare le originarie caratteristiche costruttive nelle zone classificate A2 dal P.R.G.
Sono opere interne:
- riparazioni, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici,
- demolizioni e ricostruzione di vespai, pavimenti, intonaci interni, opere di manutenzione interna,
- restauro o rifacimento anche totale di servizi igienici, bagni esistenti,
- tinteggiature e decorazioni interne;

g) lavori superficiali di sterro e aratura;

h) lavori comunque connessi alla pratica agronomica;

i) rifacimento del materiale di copertura dei tetti che non modifichi lo stato esistente delle coperture sia dal punto di vista volumetrico che estetico, sempre che vengano usate tegole marsigliesi, con esclusione di elementi ondulati tipo lastre e

similari;

l) l'installazione di impianti solari, di pompe di calore ed impianti similari, destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico - sanitario già in opera e non è quindi soggetta ad autorizzazione specifica (art. 5, legge 29.05.1982, n° 308 "Norme sul contenimento dei consumi energetici, ecc.");

m) interventi volti alla formazione di giardini o cortili e comunque alla sistemazione di terreno non utilizzato per l'edificazione;

Contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare dovrà presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico - sanitarie, vigenti e delle prescrizioni contenute nella definizione stessa di opere interne.

B - <u>OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE COMUNALE</u>

Sono soggette ad autorizzazione comunale (art. 13, L.R. n° 23/85):

a) opere di manutenzione straordinaria;

b) opere di restauro e di risanamento conservativo;

c) opere di recinzione di terreni urbani o destinati all'edificazione (demolizione, ricostruzione, nuova costruzione, ecc.), per altezze inferiori o uguali a 1 mt., sempre che siano debitamente intonacate;

d) opere costituenti pertinenze dell'edificio principale, ai sensi dell'art. 817 del C.C., nel rispetto, comunque, delle norme urbanistiche e con la necessaria dimostrazione che il carattere di strumentalità funzionale della nuova opera rispetto a quella già esistente sia oggettivo (Cass. Pen., III sez., 9/2/90, n° 1731);

e) opere costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione (volumi tecnici).

A tal fine, anche ai sensi della vigente Circolare del Coordinatore del Servizio Urbanistico dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 13.12.1988, n° 4501/U (B.U.R.A.S. n° 1 del 07.01.1989), si considerano:

- volumi tecnici quei volumi atti ad ospitare impianti tecnici al servizio dell'edificio che, per esigenze tecniche o funzionali, non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato realizzabile secondo le norme urbanistiche;

f) opere di demolizione, reinterri e scavi finalizzati ad attività edilizie;

g) occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto;

h) installazioni di palloni pressostatici a carattere stagionale;

i) vasche di approvvigionamento idrico;

l) pozzi e serre;

m) forni all'aperto;

n) le opere oggettivamente precarie e temporanee: quali manufatti provvisori, ecc.;

o) posa in opera, modifica o demolizione di: vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, ecc;

p) distintivi urbani quali monumenti, decorazioni, pitture murali ed opere similari che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;

q) cartellonistica murale o a struttura autoportante;

r) monumenti;

s) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;

t) mutamento della destinazione d'uso del caso di variazione da residenze ad altre destinazioni ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi delle leggi 29.06.1939, n° 1497 e 08.08.1985, n° 431, il tutto ai sensi dell'art. 11 della L.R. n° 23/85, 1° comma.

L'autorizzazione è, di norma, salvo diverse disposizioni adottate con delibera del C.C., gratuita. Nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o della cubatura, dovrà essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo tabelle stabilite dal Consiglio Comunale, anche ai sensi della L. n° 10/'77 e successive modifiche e integrazioni.

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 23/85, le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di sessanta giorni, dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal Sindaco al richiedente, e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della legge sulla tutela delle cose o immobili con pregi artistici (L. 01.06.1939, n° 1089).

L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al Sindaco per iscritto e deve essere accompagnato dal contestuale versamento del contributo minimo, nel caso di autorizzazione onerosa.

La domanda deve essere corredata dai seguenti documenti:

- planimetria in scala 1 : 1000 intesa a rappresentare la collocazione dell'intervento del contesto urbano o territoriale, nonchè il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;

- progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1 : 100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;

- documentazione fotografica, datata e firmata, puntuale e panoramica;

- ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o dalle norme generali del P.R.G.;

Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino nè costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

C - <u>OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA</u>

In particolare, sono subordinati al rilascio della concessione edilizia gli:

- interventi di trasformazione di balconi, terrazze o, in genere, sporti di un edificio in verande, mediante telai in legno o metallo e quant'altro tecnicamente contribuisca ad includere stabilmente spazi, per renderli abitabili o più convenientemente utilizzabili,

- aperture di finestre nei muri perimetrali,

- recinzioni di lotti eseguite in muratura, per altezze superiori ad 1 mt.;

- interventi di ristrutturazione edilizia,

- " " ricostruzione edilizia,

- " " sopraelevazione,

- " " ampliamento,

- " " nuova costruzione,

- " " demolizione totale o parziale,

- opere pubbliche o di interesse pubblico, salvo quanto previsto dall'art. 20 della L.U.

Le concessioni edilizie richieste da privati su aree demaniali sono subordinate alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono.

Le opere realizzate dall'Amministrazione Comunale o da altre Amm/ni pubbliche devono essere conformi allo strumento urbanisti-

co generale, fatti salvi i casi di deroga previsti dalla legge n° 1/1978 e dalle disposizioni urbanistiche regionali.

Gli edifici pubblici di nuova costruzione o già esistenti nel caso siano soggetti a ristrutturazione, che riguardino in particolare strutture di carattere collettivo - sociale, devono rispettare le norme previste dal D.P.R. 27.4.1978, n° 384 (abbattimento delle barriere architettoniche).

ART. 8
DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI

Nelle schede di ogni singola unità abitativa sono stabiliti i criteri d'intervento.

Nelle tavole grafiche e nei profili regolatori sono state riportate le abbreviazioni relative a ciascun modo d'intervento.

Al fine di facilitare la redazione del progetto del singolo intervento, si sono schematizzati e individuati i seguenti tipi di intervento possibile, pertanto, nelle schede e nelle tavole grafiche, sono usate le seguenti abbreviazioni:

M - modifica aperture esterne

R - restauro

RC - risanamento conservativo

RE - ristrutturazione edilizia

NC - nuove costruzioni su lotti inedificati

NA - nuova costruzione su lotto già parzialmente edificato

S - sopraelevazioni con ripetizione di motivi architettonici già esistenti e comunque con tipologia tradizionale

ART. 9.1
MANUTENZIONE ORDINARIA

Manutenzione ordinaria è ogni intervento limitato esclusivamente alle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e a quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare, sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne, semprechè vengano conservate le caratteristiche esistenti e a condizione che venga concessa l'autorizzazione da parte dell'Ufficio Tutela del Paesaggio;

- le opere necessarie a riparare parti delle strutture, delle murature non portanti e delle coperture;

- le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;

- l'apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità immobiliari;

- lo spostamento di pareti mobili;

- la manutenzione di verde privato esistente.

PRESCRIZIONI

9.1.1.
La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

9.1.2.
E' fatta salva la facoltà dell'A.C. di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie, di igiene e di tutela paesaggistica vigenti.

9.1.3.
Le opere, infatti, non sono soggette nè ad autorizzazione nè a concessione comunale.
Sono espressamente vietate le demolizioni di qualsiasi manufatto o parti di manufatto.

ART. 9.2
MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Manutenzione straordinaria è ogni intervento limitato esclusivamente alle opere e alle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.
In particolare, sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:
- le opere di rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, delle costruzioni;

- le opere necessarie per allestire e integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;

- le opere di parziale modificazione all'assetto distributivo.

Di conseguenza sono classificabili tra gli interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegno, architravi e solette, e, in generale, strutture verticali e orizzontali, l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonchè la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

Possono essere classificati di manutenzione straordinaria anche interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari e l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unità immobiliare ove detti interventi rappresentino una parziale modifica dell'assetto distributivo interno della costruzione e rispondano a esigenze funzionali.

PRESCRIZIONI

9.2.1.

Gli interventi di manutenzione straordinaria valutati, sia con riferimento all'oggetto delle singole domande sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi cinque anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire, a giudizio dell'A.C., un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente nè devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

In particolare, detti interventi non devono comportare modifiche della destinazione d'uso, della pendenza e dei caratteri dei materiali delle coperture e delle posizioni delle aperture verso l'esterno.

9.2.2.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.

9.2.3.

La domanda di autorizzazione deve essere corredata dai seguenti documenti in triplice copia:

- planimetria generale in scala 1 : 1000, intesa a individuare la localizzazione dell'intervento;

- progetto in scala 1 : 50 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;

- documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne della costruzione;

- dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o di chi ha titolo e di tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come di manutenzione straordinaria ai sensi delle disposizioni delle presenti norme.

Decorsi 90 giorni dalla presentazione della domanda agli uffici comunali, le opere sono da intendersi autorizzate a tutti

gli effetti, qualora non siano necessarie ulteriori e diverse autorizzazioni da parte di altri organismi pubblici (Ufficio Tutela Paesaggio, Capitaneria di Porto, ecc.).

In tal caso, il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

La disposizione di cui al precedente secondo comma del paragrafo 9.2.3. non si applica per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli delle leggi 1.6.1939, n° 1089, 29.6.1939, n° 1497 e 08.08.1985, n° 431.

Nel caso in cui i lavori non abbiano inizio entro 120 giorni dalla data di formazione del silenzio - assenso, l'autorizzazione decade ad ogni effetto.

Tale decadenza non interviene nel caso in cui prima della scadenza del predetto termine, il richiedente dichiari al Comune di rinunciare alla facoltà di avvalersi del silenzio - assenso e di subordinare l'inizio dei lavori al rilascio dell'autorizzazione esplicita.

In questo caso i lavori possono essere iniziati solo dopo che sia stata rilasciata la predetta autorizzazione esplicita.

Nell'ipotesi di cui al precedente comma, nonchè nel solo caso in cui venga rilasciata autorizzazione esplicita prima della formazione del silenzio - assenso, il termine decadenziale di 120 giorni decorre dalla data del rilascio dell'autorizzazione esplicita.

E' fatta salva la facoltà dell'A.C. di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata sulla rispondenza delle opere al Regolamento Edilizio, alle presenti norme, alle norme tecniche d'attuazione del P.R.G. e alla legislazione vigente, nonchè sulla consistenza delle opere eseguite.

Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa applicabile all'intervento o l'esecuzione di opere difformi da quanto autorizzato, il Sindaco emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi delle vigenti leggi.

9.2.4.

Si veda il punto 9.7.1.

ART. 9.3
RESTAURO

Restauro è ogni intervento limitato alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, non 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 dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare, sono di restauro gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio anche mediante un insieme sistemativo di opere.

Gli interventi sono volti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperarne l'uso, anche con eventuale mutata destinazione, purchè non risultino alterate la forma e la distribuzione;

- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare spazi storici e ambientali rilevanti, documentatamente autentici;

- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sè significativi o che siano parte di edifici, ambientali e complessi meritevoli di tutela.

PRESCRIZIONI

9.3.1.

Gli interventi di restauro sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.

La domanda di concessione deve essere corredata dai seguenti documenti in triplice copia:

- una o più planimetrie generali in scala 1 : 500 o 1 : 1000 intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonchè il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;

- rilievo dello stato di fatto dell'edificio da assoggettare a risanamento conservativo comprendente planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala 1 : 50) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e nei limiti dell'intervento proposto alle finiture.

- progetto di ristrutturazione (piante, alzati, sezioni in scala 1 : 50) differenziando le strutture esistenti da mantenere quelle da demolire e quelle di nuova costruzione con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservati o comunque da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani accessori della costruzione;

- schemi degli impianti tecnologici;

- ogni ulteriore elaborato necessario ai sensi di norme di legge o di altri regolamenti.

9.3.2.

Si veda anche il punto 9.7.1.

ART. 9.4
RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono di risanamento conservativo gli interventi che, eccedendo quelli di straordinaria manutenzione di cui al paragrafo 9.1, sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità anche mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso.

- Gli interventi di risanamento conservativo devono prevedere la conservazione dell'edificio eliminando le aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento e la sostituzione degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori ed impianti anche con eventuale mutata destinazione dell'edificio stesso;

- gli interventi di risanamento conservativo non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento e non devono alterare la forma e la distribuzione.

- si veda il punto 9.7.1.

PRESCRIZIONI

9.4.1.

Gli interventi di risanamento conservativo sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

Valgono le stesse prescrizioni di cui al punto 9.3.1.

ART. 9.5
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Ristrutturazione edilizia è ogni intervento tendente 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Detto intervento consente, qualora siano richieste dalle condizioni della costruzione su cui quest'ultimo deve essere effettuato, demolizioni di parti pericolanti ovvero modificazioni planimetriche, semprechè le stesse non determinino un aumento del volume e dell'altezza.

Qualora nella scheda del singolo lotto sia previsto il rispetto del fronte strada e/o il divieto di modifica delle aperture, non potrà essere demolito comunque il muro di facciata e saranno possibili solo interventi di consolidamento strutturale per quest'ultimo.

Tutte le demolizioni di muri, orizzontamenti, tetti, ecc., che si prevede di dover effettuare dovranno essere evidenziate graficamente negli elaborati di progetto. Si veda anche il punto 9.7.1.

PRESCRIZIONI

9.5.1.

- gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a concessione edilizia;

9.5.2.

- la domanda di concessione edilizia deve essere corredata dai seguenti documenti in triplice copia:

- una o più planimetrie generali in scala 1 : 500 o 1 : 1000 tese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano nonchè il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;

- rilievo dello stato di fatto della costruzione da ristrutturare comprendente planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala 1 : 50) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e nei limiti dell'intervento proposto alle finiture;

- documentazione fotografica a colori, datata e firmata, puntuale e panoramica;

- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente.

ART. 9.6
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio relativi all'edificazione in lotti liberi o divenuti liberi a seguito di demolizioni avvenute prima dell'entrata in vigore delle presenti norme.

PRESCRIZIONI

9.6.1.

- Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione edilizia.

9.6.2.

- La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dai seguenti documenti in triplice copia:

- una o più planimetrie generali in scala 1 : 500 o 1 : 1000 tese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano nonchè il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;

- progetto (piante, alzati, sezioni in scala 1 : 50) con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani accessori della costruzione;

- schemi degli impianti tecnologici;

- ogni ulteriore elaborato necessario ai sensi di norme di legge o di altri regolamenti;

- documentazione fotografica stato attuale area, datata e firmata, puntuale e panoramica.

ART. 9.7
INTERVENTI DI DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE

Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

9.7.1.
- Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto dell'autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte.

9.7.2.
- Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione sono soggette ad autorizzazione.

9.7.3.
- La domanda inerente deve essere corredata dai seguenti documenti in triplice copia:
- una o più planimetrie generali in scala 1 : 500 o 1 : 1000 intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale nonchè il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non sul lotto interessato;

- rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni (in scala 1 : 50) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica, datata e firmata, puntuale e panoramica;

- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;

- relazione circa le modalità tecniche della demolizione;

- indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o concessione per interventi sull'area risultante.

9.7.4.
- Il rilascio dell'autorizzazione di demolizione è subordinato:
- all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;

9.7.5.
- L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela paesistica o monumentale è subordinata all'eventuale e preventivo nulla - osta delle competenti Autorità (Ufficio Tutela del Paesaggio o S.B.A.A.A.S.);

9.7.6.

- Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio - assenso, il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

ART. 9.8
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Ristrutturazione urbanistica è ogni intervento tendente a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a concessione e devono essere, di norma salvo diversa deliberazione del C.C., estesi all'intero comparto urbanistico.

ART. 9.9
AMPLIAMENTO E/O SOPRAELEVAZIONE

Gli ampliamenti e/o le sopraelevazioni sono gli interventi tendenti ad aumentare le cubature e/o le superfici coperte onde consentire un adeguamento degli standards abitativi esistenti alle necessità attuali e ridurre gli indici di affollamento.

E' obbligatorio il rilascio della concessione edilizia.

Per la documentazione vale quanto detto al punto 9.6.2.

ART. 9.10
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Vale quanto previsto al punto 9.6.

ART. 10
PIANI SEMINTERRATI E INTERRATI

Nei soli lotti nei quali le modalità d'intervento (vedi schede) lo consentano espressamente, potrà essere autorizzata la realizzazione dei piani interrati e seminterrati senza limitazione di numero ed estesi all'intera superficie fondiaria del lotto, purchè destinati ad autorimessa pubblica o privata e vincolati perpetuamente a tale destinazione, con atto giuridicamente valido e vincolo registrato e trascritto.

L'accesso ai suddetti piani dovrà avvenire, di norma, sul retro o sul fianco in modo da non costituire nocumento alla continuità architettonica dei fronti strada edificati con tradizionali rapporti tra vuoti e pieni.

Di norma, pertanto, non si applicano per il particolare interesse ambientale del centro di Stintino, i disposti dell'art. 9 della legge 24/3/1989, n° 122 "Disposizioni in materia di parcheggi ...".

Le parti che ricadono all'esterno della proiezione del fabbricato principale dovranno avere la copertura sistemata a verde

attrezzato e l'elaborato progettuale dovrà contenere adeguati dettagli delle sistemazioni previste.

La cubatura non verrà computata ai fini degli indici di edificabilità se l'altezza massima netta verrà contenuta entro i mt. 2,50.

Nel caso di volumi seminterrati, non adibiti all'uso di autorimessa e non vincolati come detto al primo comma del presente articolo, verrà cubato l'intero volume geometrico, compreso quello al di sotto del piano di campagna originario o di sistemazione.

Eventuali intercapedini, scannafossi e similari non partecipano al computo del rapporto di copertura e dell'indice di cubatura.

Solo i volumi completamente interrati (su 4 lati) e non accessibili dall'esterno (cantine) non partecipano al computo dei volumi.

ART. 11
AUTORIMESSE

Ogni nuova costruzione, prevista dal P.P., dovrà essere dotata di posto macchina coperto o scoperto nella misura minima di 1 mq/10 mc. di costruzione e comunque di un posto macchina singolo per alloggio.

Le autorimesse potranno essere anche interrate o seminterrate, compatibilmente con la soluzione architettonica accettabile dell'ingresso lato strada.

Qualora le dimensioni del lotto o le modalità di intervento non consentano la realizzazione dei posti macchina, la A.C. potrà derogare dalle norme di cui ai commi precedenti.

La disciplina di cui al 1° comma del presente articolo non si applica agli interventi di restauro, ristrutturazione e a quelli in generale di recupero del patrimonio edilizio esistente, giusta la sentenza TAR Lombardia n° 72 del 03/02/90 e così come indicato nelle singole schede.

ART. 12
DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse, anche a parziale modifica di quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G., sono le seguenti:

d.0 - Residenziale - abitativa

d.1 - Uffici, studi professionali
- d.1.1 - uffici e studi professionali privati
- d.1.2 - uffici pubblici a livello urbano

d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione
- d.2.1 - esercizi commerciali al minuto

d.3 - Esercizi pubblici ed attrezzature collettive
- d.3.1 - alberghi, pensioni e simili

d.3.2 - ristoranti, tavole calde, pizzerie, bar e simili
d.3.3 - circoli privati per svolgimento di attività sociali educative, culturali e sportive
d.3.5 - centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale a livello urbano

d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici
d.4.1 - laboratori artigianali e tecnico-scientifici compatibili con la residenza (cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti.

d.6 - Depositi
d.6.2 - depositi commerciali.

Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia come di singole unità immobiliari o trattandosi di unità immobiliari residenziali, di parti di queste ultime superiori a un terzo della loro superficie.

La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge, quelle del R.E. e del presente P.P.

La domanda di concessione, per la variazione della destinazione d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta oltre alla documentazione di cui al precedente comma, anche alle forme e alle procedure previste dalle presenti norme per i diversi tipi di intervento, fatte salve le norme previste dal P.R.V. (Piano di adeguamento e sviluppo della rete commerciale).

ART. 13
DISTACCHI TRA EDIFICI

Le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico o ambientale.

Essendo le aree oggetto del P.P. facenti parte di un tessuto urbanistico in gran parte storico e parzialmente degradato, si potranno applicare, nei casi in cui non è possibile il rispetto di quanto sopra, le norme del Codice Civile.

Nei lotti liberi è prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

ART. 14
NORME PARTICOLARI - CALCOLO VOLUMETRIE

Lo stato di fatto delle volumetrie è stato calcolato considerando i volumi reali emergenti dal terreno o dal piano di

sistemazione, con esclusione dei sottotetti e della parte interrata dei seminterrati.

Le volumetrie degli edifici ricadenti nell'ambito del P.P. saranno cubate secondo il semplice criterio della volumetria dell'intero solido geometrico.

Per chiarezza, si precisa cosa si intende quali volumi sono computabili:

- tutti i volumi emergenti dal piano naturale o di sistemazione medio di valle, ivi compresi tutti i seminterrati anche se adibiti a depositi, locali tecnologici, locali caldaie, ecc. con esclusione dei soli garage qualora siano vincolati perpetuamente a tale destinazione, con atto giuridicamente valido e vincolo registrato e trascritto;

- tutti i volumi reali previsti ed al di sopra dell'ultimo solaio, qualunque sia la forma e la pendenza delle falde del tetto.

In sostanza viene computato il volume dei sottotetti e, comunque in mancanza di solaio di plafone dell'ultimo livello abitabile, il volume geometrico racchiuso dalle falde;

- i volumi seminterrati, non adibiti ad autorimesse e non vincolati come detto al 1° comma dell'art. 10, vengono computati totalmente, anche per la parte sottostante al piano originario di campagna o a quello di sistemazione.

In definitiva, sono solo 2 i casi di volumi non computabili:

a - volumi interrati o seminterrati adibiti ad autorimessa e vincolati perpetuamente (1° comma, art. 10 presenti norme);

b - volumi completamente interrati (su 4 lati) non accessibili dall'esterno (cantine) (ultimo comma, art. 10 presenti norme).

Nel caso di cessione volontaria e gratuita delle aree necessarie per nuovi allineamenti stradali, parcheggi, standards urbanistici e similari, i parametri urbanistici indicati nelle schede dei singoli lotti saranno calcolati avendo come riferimento la superficie originaria del lotto.

I nuovi allineamenti stradali, previsti dalle tavole grafiche del P.P., potranno essere modificati con delibera del C.C.

Per tutte le unità minime di intervento, nei profili regolatori sono indicate graficamente in scala le altezze massime.

Nel caso di sopraelevazione per edifici residenziali, il nuovo volume dovrà avere, di norma, altezza utile interna di mt. 2,70; pertanto, l'altezza massima dell'edificio dovrà essere quella risultante dalla somma delle altezze del piano terra (esistente) più il nuovo piano (max 3 mt.).

Nel caso in cui il piano terra esistente abbia altezza utile interna inferiore a mt. 2,70, sarà consentito anche il sollevamento del 1° solaio.

Le nuove costruzioni dovranno avere 2 piani con altezza max di mt. 6,50, salvo quanto diversamente disposto nelle singole schede e nei profili regolatori delle vie che sono rigorosamente

in scala 1:200.

ART. 15
ACQUISIZIONE AREE PUBBLICHE

Le aree, indicate standards urbanistici o come soggette al vincolo di esproprio, saranno acquisite dal comune ai sensi della legge n. 865/'71 e successive modifiche ed integrazioni.

Tali aree sono destinate ad opere ed impianti di interesse pubblico.

ART. 16
SCHEDARIO DELLE OPERE PREVISTE DAL P.P.

16.a. - Opere per la riparazione, sostituzione o rinnovo delle finiture

Sono previsti le seguenti opere e magisteri:

16.a.1. - Coperture

E' obbligatoria la conservazione dei manti di copertura a tetto con falda inclinata con esclusione dei terrazzi.

Ove esistenti dovrà essere conservato il tetto a capanna timpanato.

La pendenza delle falde dovrà, di norma, essere compresa tra il 20% ed il 35%.

I materiali di copertura da utilizzare sono:

- tegole marsigliesi in laterizio o in cemento pressato color cotto

- tegole tipo coppo in laterizio

- tegole tipo coppo o similare in cemento pressato color cotto.

Sono escluse le lastre in lamiera ondulate, quelle in fibrocemento, le tegole colorate, le tegole canadesi, e comunque i materiali non rientranti nell'architettura tradizionale.

16.a.2. - Gronde

Si prescrive il recupero e la ricostruzione (anche a quota diversa da quella attuale) dei tipi tradizionali di cornicione secondo gli allegati schemi grafici (CORN. 1 E CORN. 2).

Le cornici in pietra aggettante con modanature non potranno essere abolite, ma ne è consentita la demolizione e ricostruzione a quota diversa da quella attuale, con il recupero del materiale già adoperato, oppure con getto in calcestruzzo armato opportunamente sagomato, secondo il disegno preesistente e tradizionale.

Non sono consentiti i canali di gronda in lamiera zincata ed i canali in PVC collocati a vista.

16.a.3. - Comignoli e canne fumarie

Le canne fumarie dovranno essere esclusivamente in materiale refrattario, resistente ad alte temperature.

I terminali (comignoli) dovranno essere realizzati in modo tradizionale con il sistema delle 2 tegole a forbice oppure dotati di apposito pezzo speciale in fibrocemento, con adeguata soluzione formale, tinteggiati come le fronti esterne.

Qualora allo stato di fatto esistano comignoli in laterizio di particolare forma, la C.E. valuterà la possibilità di demolizione, ricostruzione o modifica volta per volta.

Sono esclusi elementi in lamiera di qualsiasi tipo e le canne fumarie correnti esternamente sul fronte strada.

16.a.4. - Intonaci esterni

Le fronti esterne di ciascun edificio devono rispondere ad una precisa unità di concetto non solo nell'architettura ma anche nei colori.

Gli intonaci esterni dovranno essere del tipo liscio civile, (a fratazzo) con esclusione di lavorazioni striate, lamate, pettinate e similari.

Sono vietati gli intonaci a cucchiaiate o rustici stile mediterraneo.

16.a.5. - Tinteggiature esterne

Potrà essere utilizzato il vecchio sistema a calce sopratutto per gli edifici con zone di intonaco ampie ed esposte a forte insolazioni.

Le tinteggiature dovranno essere date esclusivamente a pennello, i colori dovranno essere incorporati nell'intonaco.

Il proprietario, prima di procedere alla tinteggiatura esterna, sottoporrà i campioni dei materiali che intende usare all'Ufficio Tecnico Comunale.

E' consigliato - comunque - l'uso di tonalità medie o chiare intonate all'ambiente, con colori pastello.

Si veda - a questo proposito - quanto riportato nelle "NORME SULLA COLORAZIONE DELLE FACCIATE" di seguito allegate.

16.a.6. - Infissi esterni e sistemi di oscuramento

E' prescritto l'uso di materiale tradizionale (legno) verniciato non trasparente con esclusione dell'alluminio anodizzato chiaro o bronzato e di materiali metallici in genere.

E' ammesso, a seguito di presentazione all'U.T.C., dei relativi campioni, l'utilizzo dell'alluminio elettrocolorato, dei profilati in PVC o del lamierino d'acciaio con tonalità color verde o scure, sopratutto per porte, vetrine ed opere similari.

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico sono vietati:

porte, gelosie, persiane e sportelli di luce superiore a m. 1,00 che si aprono dall'interno verso l'esterno ad altezze inferiori ai mt. 3,00 salvo deroghe per limitati casi particolari riguardanti edifici ove siano già presenti tali elementi.

Gli infissi di porte e finestre devono essere di disegno tradizionale, secondo gli allegati particolari, grafici allegati al P.P., la tinteggiatura dovrà essere eseguita con vernici coprenti di colore tradizionale.

I sistemi di oscuramento delle aperture esterne dovranno essere persiane tradizionali a griglia, con esecuzione e tinteggiatura simile a quella dell'infisso.

Sono tassativamente vietate le avvolgibili esterne in legno o PVC di qualsiasi tipo, in caso di intervento o ristrutturazione su edifici aventi tali elementi, si dovrà procedere alla loro sostituzione.

Anche le aperture di autorimesse, posti macchina, locali commerciali e similari, dovranno essere realizzate in legno o con rivestimento ligneo, fatto salvo quanto ammesso dal 2° comma del presente paragrafo.

Eccezionalmente saranno consentiti serramenti con chiusura a bilico, purchè rivestiti esternamente in legno.

16.b. - Opere per il recupero dell'efficienza statica e tecnologia delle costruzioni

Sono previste le seguenti opere e magisteri:

16.b.1. - Modifiche delle aperture

Nei casi di presenza di stipiti e architravi in pietra squadrata faccia vista o blocchi squadrati o di archi, sarà vietata la modifica di qualsiasi tipo.

Farà eccezione, soltanto, purchè progettata con particolare accuratezza, la modifica di aperture per consentire la realizzazione di autorimesse o locali per ricovero auto ed eventualmente, ove ammesso, per esercizi commerciali o ricettivo alberghieri, se riportato nella scheda del lotto.

La modifica di aperture per la realizzazione di vetrine di negozi o per scopi similari, su edifici che conservano elementi costruttivi tradizionali non sarà - di norma - consentita dovendo le vetrine stesse essere contenute all'interno degli stipiti delle aperture esistenti e presentare disegni semplici che si armonizzino al fronte del fabbricato.

16.b.2. - Modifiche alle coperture

Oltre a quanto prescritto al punto 16.a.1 e 16.a.2, si prescrive il rispetto della tradizionale doppia falda inclinata.

Pertanto sono di norma vietate:

a - copertura con linea di gronda più alta rispetto all'estradosso del sottotetto (tetto e sottotetto dovranno avere identico punto di partenza rispetto ai muri perimetrali);

b - copertura con falde a diversa pendenza;

c - coperture mansardate;

d - coperture interrotte con solarium;

e - aperture di abbaini o elementi similari, assenti nella tradizione storico - architettonica dell'abitato;

f - arretramenti parziali e totali della gronda rispetto alla facciata;

g - piani attici e similari;

h - installazioni esterne di serbatoi d'acqua in posizioni visibili.

Sono ammessi, limitatamente ad una superficie non superiore al 20% dell'intera copertura in orizzontale, terrazzi e stenditoi.

16.b.3. - Modifiche ai vani scala e alla distribuzione interna

Sono consentite le modifiche interne alle scale e alla distribuzione interna, nel rispetto di eventuali valori architettonici esistenti.

In particolare gli archi, le volte dovranno essere rispettati e recuperati con interventi di consolidamento statico.

16.c. - Opere volte al recupero di elementi architettonici

Sono previste le seguenti opere e magisteri:

16.c.1. - Archi e volte

Sarà richiamato il rispetto degli elementi non rettilinei già esistenti, fatta eccezione dei casi di instabilità statica non recuperabili.

La C.E. potrà, altresì, esprimere parere negativo motivato alla presentazione di progetti aventi nuovi elementi non rettilinei che non offrano motivi di validità formale e architettonica, ma costituiscano elementi fini a se stessi.

16.c.2. - Elementi particolari

Nel caso di sussistenza di particolari elementi architettonici quali:

- ringhiere in ferro lavorato o in legno;
- scalette esterne;
- balaustre in muratura;
- gradini esterni;
- griglie ed inferriate;
- sportelli in legno;
- infissi in legno massello con motivi geometrici (portoncini, ecc.).

Sarà prescritto il rispetto dell'elemento con il recupero dell'intero intervento.

ART. 17
MEMBRATURE ARCHITETTONICHE ELEMENTARI

Nelle singole schede, lotto per lotto, viene fatto riferimento ai particolari architettonici delle tipologie edilizie tradizionali e all'obbligo della loro conservazione.

In particolare, viene posta in rilievo la necessità di rispettare l'originario rigore costruttivo che con semplici elementi, tipici dell'architettura tardo ottocentesca, ha creato

la gran parte del patrimonio edilizio originario.

Si elencano di seguito i motivi tipici dell'architettura stintinese:

A - ZOCCOLATURE E PARAMENTI ESTERNI

1 - zoccolatura in pietra locale;

2 - lesene e modanature intorno alle aperture o agli angoli dell'edificio;

3 - costruzione con pietra locale faccia a vista;

4 - zoccolatura con tinteggiatura diversa da quella della restante facciata (motivo ricorrente da conservare ove presente);

5 - zoccolatura con materiale ceramico da sostituire;

6 - " con marmo bianco o similare (travertino, trani, ecc.), da sostituire.

B - PORTONI INGRESSO

1 - portone in legno con lunetta in ferro lavorato (sopraluce);

2 - portone in legno con sovraluce in ferro o legno ;

3 - porta-finestra in legno senza scurini in legno;

4 - " " " " con " " " ;

5 - serranda o porta in lamiera metallica zincata o verniciata da sostituire con legno o alluminio elettrocolorato o da rivestire opportunamente con doghe in legno.

C - FINESTRE

1 - infisso in legno con persiane esterne in legno;

2 - " " " senza " " " " ;

3 - " " " con portelloni esterni in legno;

4 - " " " con scurini interni.

D - TETTI

1 - tegole in laterizio tipo marsigliesi;

2 - " " " tipo coppo sardo.

E - GRONDE E CORNICIONI

1 - cornicione in pietra o c.a. con canaletta interna con modanature;

2 - cornicione in pietra o c.a. con canaletta interna senza modanature;

F - BALCONI E TERRAZZE

1 - parapetto esterno in muratura (colonnina) di gusto gradevole;

2 - " con elementi in ferro o legno.

G - COLORI

1 - colori pastello (rosa, celeste, bianco, ecc.);

2 - sfondati chiari;

3 - lesene e modanature più marcate o viceversa;

4 - pietre a vista;

5 - eliminazione fasce verticali a diverso colore (es. sottofinestre).

H - ALTRE PRESCRIZIONI

1 - obbligo realizzazione persiane esterne a griglia in legno o Al elettrocolorato o comunque con materiale esteticamente accettabile e colorato (colore coprente);

2 - obbligo da parte degli enti interessati (Enel e SIP) di liberare le facciate da cavi antiestetici;

3 - eliminazione avvolgibili esterne in PVC o legno non consone all'architettura tradizionale;

4 - eliminazione fascia marcapiano con coloritura uniforme;

5 - eliminazione serranda o porta in lamiera metallica o in alluminio anodizzato con infisso in legno o loro rivestimento in legno;

6 - sostituzione copertura in eternit o materiale similare con tegole in laterizio tipo marsigliesi;

7 - rispetto scaletta esterna, gradini o sedili esterni in pietra ecc.);

8 - smantellamento rivestimenti esterni in ceramica, materiali

similari o intonaco lavorato a cucchiaio.

ART. 18
ARREDO URBANO

Oltre quanto previsto nella separata normativa sulle insegne, mostre e tende, si prescrive quanto segue:

18.a. - Condutture aeree

Le condutture aeree di qualsiasi specie ed i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica, in modo da non deturpare la facciata degli edifici.

In caso di rifacimento di linee, è obbligatorio l'interramento dei cavi degli enti erogatori di pubblici servizi (ENEL, SIP, ecc.).

18.b. - Pavimentazioni stradali

Nel caso di rifacimenti delle pavimentazioni stradali, il relativo progetto (a qualunque ente appartenga), dovrà essere sottoposto al parere della C.E. ed uniformarsi a criteri unitari sia per l'uso di materiali alternativi al conglomerato bituminoso sia per le singole categorie di lavoro (cordonate, chiusini in ghisa, caditoie, ecc.), dovendosi privilegiare l'uso della pietra locale a vista con l'integrazione per elementi rettilinei (difficilmente ricavabile dalle cave locali) di trachite, o porfido o granito.

18.c. - Elementi di arredo urbano

La posa in opera di elementi di arredo urbano quali:

- panchine;
- cestini gettacarta;
- edicole;
- fioriere;
- segnaletica stradale, ecc.,

dovrà essere corredata di un progetto d'insieme che espliciti le modalità e finalità dell'intervento oltre alle sue caratteristiche tecniche.

Tale progetto dovrà essere approvato dalla C.E.

ART. 19
STRUTTURE PRECARIE

Le tettoie o altri volumi, riferiti a strutture precarie o semiprecarie esistenti all'interno (sopratutto sul retro) dei lotti, sono stati calcolati come cubature nell'elaborato "Conteggi stato di fatto", e quindi - di norma - possono essere trasformati in volumi definitivi con strutture permanenti, salvo il caso in cui nella scheda non sia obbligatoria la rimozione di superfetazioni.

Sono - di norma - vietati nuovi interventi o riproposizioni

di strutture precarie o temporanee nei lotti residenziali a qualsiasi titolo proposti.

Solo per gli edifici a servizio delle attività turistiche (alberghi, ristoranti, bar, ecc.), potranno essere autorizzate con preciso vincolo temporale, previo nullaosta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio, strutture precarie con elementi lignei, rimovibili a semplice richiesta dell'Amm/ne Comunale e previo contestuale rilascio di fidejussione a garanzia totale dei costi delle opere necessarie per la relativa rimozione.

Sono, di norma, vietate strutture precarie da erigersi ai piani superiori.

ART. 20
STANDARDS ABITATIVI

Onde evitare un utilizzo troppo intensivo delle volumetrie residenziali, incompatibili con i parametri fisici e ambientali dell'abitato di Stintino, si prescrive che ogni singola unità abitativa di nuova costruzione o ristrutturazione, non possa avere una superficie utile netta inferiore a 50 mq.

In ogni lotto o unità minima di intervento non saranno consentiti più di 2 piani abitabili (ivi compresi i seminterrati abitabili ed i sottotetti).

Pertanto, sono da intendersi vietati quegli interventi (anche di semplice modifica interna) che:

- con l'abbassamento della quota del sottotetto,

- con soppalchi,

- con diversa utilizzazione in altezza delle volumetrie già edificate,

possano portare, anche parzialmente, alla realizzazione di un ulteriore livello di calpestio abitabile, oltre il secondo.

B - NORMATIVA SULLE INSEGNE, TENDE,VETRINE E PUBBLICHE AFFISSIONI

Art. 21 - GENERALITA'

La presente normativa ha unicamente rilievo ai fini della autorizzazione ad apporre insegne, iscrizioni, tende, messaggi pubblicitari, ecc., ma non contempla la parte tariffaria, le imposte, i pagamenti di eventuali diritti, ecc. che sono disciplinate da altro Regolamento Comunale.

Art. 22 - CAMPO DI APPLICAZIONE

La presente normativa si applica all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato.

B.1 - INSEGNE

Art. 23 - INSEGNE, TARGHE E PUBBLICITA' GENERICHE

Per insegne si intendono le scritte, le tabelle e simili a carattere permanente, esposte esclusivamente nella sede di un esercizio, di un commercio, arte o professione, che contengono il nome dell'esercente o la ragione sociale della ditta, la qualità dell'esercizio o la sua attività permanente, l'indicazione generica delle merci vendute o fabbricate o dei servizi che ivi si prestano.

Per targa si intende l'insegna su legno, pietra o metallo, apposta sul portone o sulla porta che dà accesso ai locali.

Per pubblicità generica s'intendono le scritte, i simboli o altri impianti a carattere permanente esposti in luogo diverso da quello ove ha sede l'esercizio, di qualsiasi natura esso sia, che contengono l'indicazione del nome del fabbricante delle merci vendute o del fornitore dei servizi che vengono prestati.

Art. 24 - AUTORIZZAZIONE

Chiunque intende installare insegne, targhe, pannelli, cartelli o effettuare qualsiasi forma pubblicitaria, sia a carattere permanente che temporaneo o stagionale, anche se esente da imposta, deve fare preventiva domanda in carta legale al Sindaco, al fine di ottenere la relativa autorizzazione.

Il Sindaco, vista la domanda corredata del parere (obbligatorio e non vincolante) della commissione edilizia, dell'autorizzazione dell'Ufficio Tutela del Paesaggio e degli altri Uffici eventualmente interessati, decide entro il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione sul rilascio dell'autorizzazione o sul rigetto della domanda; in questo ultimo caso il rifiuto dovrà essere motivato e partecipato sollecitamente all'interessato e comunque entro novanta giorni dal suddetto termine di presentazione.

Art. 25 - DOMANDA E DOCUMENTAZIONE

Per l'effettuazione e la modificazione di qualsiasi forma pubblicitaria, anche temporanea, gli interessati devono presentare, tramite protocollo o a mezzo del servizio postale, domanda in carta legale diretta al Sindaco unitamente alla dichiazione in duplice copia, nella quale devono essere indicate le caratteristiche e la durata della pubblicità.

Alla domanda deve essere allegata:

1) documentazione fotografica completa che illustri dettagliatamente il punto di collocazione e l'ambiente circostante;

2) disegno quotato in triplice copia, in scala almeno pari a 1 : 50, del luogo dove si intende installare l'insegna, sia in prospetto che in sezione, specificando i materiali esistenti;

3) disegno quotato in triplice copia, in scala maggiore di 1 : 50, dello stesso luogo, con l'inserimento dell'insegna;

4) disegno particolareggiato, in triplice copia, in scala maggiore di 1 : 20, dell'insegna con le indicazioni di tutte le dimensioni, la specificazione dei materiali e dei colori di ogni singolo componente, nonchè del tipo di luminosità con schema che ne illustri la eventuale successione.

I disegni devono, inoltre, riportare i seguenti elementi:

a) estratto mappa in scala 1 : 1000 o 1 : 2000 che permetta l'individuazione dell'immobile,

b) quote da terra dei punti più significativi, sia dell'edificio che dell'insegna,

c) larghezza della via, all'altezza dell'insegna, qualora questa sia non aderente all'edificio;

5) nulla osta, per gli edifici notificati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n° 1089 o inclusi negli elenchi della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Ambientali di Sassari.

La domanda di voltura deve essere corredata della sola documentazione fotografica e della precedente autorizzazione o documentazione sostitutiva.

In tutti i casi in cui la collocazione del manufatto comporti eventuale manomissione di suolo comunale o di marciapiede, devono essere osservate le norme in materia previste dalla Amministrazione Comunale.

Art. 26 - RIMOZIONE E SEQUESTRO DEL MATERIALE ABUSIVO

Sono considerate abusive le varie forme pubblicitarie la cui esposizione non abbia ottenuto l'autorizzazione.

La pubblicità sarà eliminata o rimossa a cura dei responsabili o in mancanza dall'Amministrazione Comunale.

Art. 27 - DIVIETI

a - E' vietato installare insegne, targhe, cartelli o effettuare qualsiasi forma pubblicitaria permanente, temporanea o stagionale senza la preventiva autorizzazione del Sindaco.

b - Sono vietate le insegne, le targhe, i cartelli ed ogni altra forma pubblicitaria infissa su elementi architettonici in pietra viva o su elementi decorativi di interesse artistico.

c - Sono vietate le insegne a bandiera con un sbraccio che superi 1/8 della larghezza della via, nelle vie prive di marciapiede, e con uno sbraccio superiore ad 1/3 del marciapiede nelle vie provviste di marciapiede.

d - Sono vietate le insegne che, comunque, rechino ostacolo alla viabilità e che per forma, direzione, colorazione e ubicazione possono far ingenerare confusione con i segnali stradali.

Art. 28 - LIMITAZIONI

Le insegne, iscrizioni e tutte le altre forme pubblicitarie a bandiera sono ammesse solo per gli esercizi pubblici o di interesse pubblico.

Le insegne luminose, illuminate, a luce riflessa o a luce indiretta non devono arrecare disturbo per posizione, colori o intensità luminosa alla viabilità, la fonte luminosa non può essere intermittente.

Gli orologi non possono contenere altra indicazione se non quella della marca apposta sul quadrante.

Su assiti, impalcature, ponteggi, steccati e opere similari, può essere consentita l'esposizione delle insegne e dei pezzi pubblicitari presentati sul fabbricato ed occultati alla vista delle medesime impalcature, ad una altezza non inferiore a mt. 3.

L'esposizione di striscioni o altri mezzi similari, attraversamenti strade o piazze, deve essere effettuata ad un'altezza non inferiore a mt. 5,00 dal piano viabile.

Art. 29 - STATO DI CONSERVAZIONE

Le insegne, targhe, pannelli, cartelli in genere devono essere sottoposti a periodici accertamenti sul loro stato di conservazione a cura degli interessati e dagli stessi sempre mantenuti in perfetto ordine secondo le autorizzazioni.

Qualora venga accertato che lo stato di conservazione non sia più rispondente ai normali criteri di statica e/o estetica, l'Amm/ne Comunale potrà richiederne la rimozione o il ripristino assegnando un termine, trascorso inutilmente il termine stabilito, il comune procederà alla rimozione coattiva addebitando agli interessati le spese di rimozione.

Tutti i supporti (pali, tralicci di sostegno, zanche, cassettoni, telai, ecc.) devono essere in condizioni di sicurezza ed essere rimossi alla scadenza del periodo concesso.

Art. 30 - DIMENSIONI

Lo spessore massimo delle insegne, escluse le parti decorative secondarie, è di cm. 20 per quelle luminose e di cm. 10 per quelle non luminose.

La superficie dovrà essere correlata a quella dell'immobile su cui viene installata e dovrà risultare esattamente dalla documentazione di cui all'art. 25.

Art. 31 - POSIZIONAMENTO

L'altezza minima da terra di qualsiasi elemento dell'insegna è di cm. 240.

Le insegne devono scostarsi dagli angoli degli edifici di una misura pari ad almeno due volte lo sbalzo.

Art. 32 - MATERIALE

Le insegne, iscrizioni e tutte le altre forme pubblicitarie devono, di norma, essere realizzate con i materiali e con le relative limitazioni indicati di seguito.

La scelta dei materiali diversi deve essere dettagliatamente motivata ed illustrata con tutti i particolari tecnici necessari (foto, bozzetti, ecc.).

Materiali utilizzabili:

- legno
- ferro
- acciaio (purchè non lucido)
- pietra dura
- vetro (in lastra unica)
- pittura non fosforescente
- altri materiali tradizionali.

Sono esclusi:

- materiali plastici
- alluminio anodizzato
- materiali giudicati dalla C.E. non conformi all'ambiente.

Art. 33 - RESPONSABILITA'

Le autorizzazioni sono rilasciate facendo salvi eventuali

diritti di terzi, nonchè qualsiasi autorizzazione di competenza di altre autorità o enti (Capitaneria di porto, ecc.) che dovrà essere preventivamente richiesta dagli interessati.

Rimangono salve ed impregiudicate tutte le azioni e sanzioni stabilite dalle leggi vigenti in ordine alle esposizioni di pubblicità o in contravvenzione delle disposizioni sancite dal Regolamento Comunale.

Art. 34 - ESENZIONI

Sono esenti dalla presente normativa:

1) i manifesti e gli avvisi riguardanti l'attività istituzionale del comune esposti nell'ambito del proprio territorio;

2) i manifesti e gli avvisi delle autorità militari relativi alle iscrizioni nelle liste di leva, alla chiamata alle armi ed ai richiami alle armi;

2) i manifesti e gli avvisi dello Stato, delle Regioni e delle Provincie in materia di tributi;

4) i manifesti e gli avvisi delle autorità di polizia in materia di pubblica sicurezza;

5) i manifesti e gli avvisi relativi ad adempimenti in legge in materia di elezioni politiche, regionali, amministrative, e di referendum;

6) ogni altro manifesto od atto delle autorità la cui affissione sia obbligatoria per legge;

7) i manifesti e gli avvisi concernenti corsi scolastici e professionali gratuiti regolarmente autorizzati.

B.2 - VETRINE

Art. 35 - VETRINE

Gli elementi componenti le vetrine, strutture costituenti e parti di esse sono vincolati al rispetto delle facciate degli edifici e non debbono interferire con esse, nè impedirne la lettura.

Art. 36

Il disegno delle vetrine dovrà essere adeguato alle aperture e rispettarne le linee, ingombri, allineamenti e forme. Nel caso di aperture ad arco, i traversi orizzontali della vetrina dovranno rispettare la linea di imposta dell'arco stesso.

Qualora il rispetto di tale linea non consentisse un'altezza di almeno ml. 2.00 dovranno prevedersi soluzioni che non evidenziano alcuna linea: (es. eliminazione di traversi e posizionamen-

to di solo cristallo).

Stessi criteri sono da adottarsi in tutte le situazioni analoghe, anche in presenza di architravi in piano ma comunque caratterizzanti precise linee ideali e/o strutture formali.

Art. 37

La struttura della vetrina dovrà evidenziare la propria "autonomia" dal taglio delle aperture in modo da non modificare il disegno architettonico della facciata.

Art. 38

Non sono consentite soluzioni che prevedano vetrine aggettanti verso l'esterno del filo del fabbricato. Il piano di posizionamento delle stesse sarà arretrato rispetto al filo esterno della facciata almeno di cm. 5.

Non sono consentite, altresì, soluzioni che prevedano, vetrine, loro parti costituenti, elementi espositivi in genere e comunque allestimenti che interessino i fronti esterni degli edifici con i quali non potrà essere creata interferenza alcuna.

Art. 39

In presenza di aperture di vetrine o porte che abbiano subito alterazioni e modificazioni rispetto alle situazioni originarie di facciata e comunque in ogni caso in cui elementi aggiunti o mancanti deturpino l'aspetto della stessa, nel caso di rifacimento della vetrina o porta vetrina, è fatto obbligo del ripristino.

Ciò dicasi anche per eventuali presenze di materiali non ammessi dalle presenti norme che dovranno essere sostituiti con quelli consentiti.

Art. 40

In presenza di facciate unitarie o parti di esse che comunque non abbiano subito alterazioni nel disegno originario, non è consentito modificare le aperture per la realizzazione di vetrine o porte vetrine (allargamenti, riquadrature, apposizione di mostre, rivestimento di imbotti).

Eventuali proposte a ciò attinenti, dovranno riguardare tutta la facciata dell'edificio nell'ambito di un intervento più generale di studio e ridisegno della stessa e comunque sottoposte al parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tutela del Paesaggio.

Art. 41

Nelle realizzazioni di vetrine e parti di esse non potranno essere utilizzati laminati metallici non verniciati, acciaio lu-

cido e satinato, legno chiaro non verniciato, alluminio non verniciato.

Relativamente alle soglie e pavimentazioni di vani per arretramento di porte d'ingresso e "antinegozio" in genere, non dovranno porsi in opera materiali come piastrellati a superficie lucida in genere, materiali lapidei lucidati a superficie riflettente, moquette, laminati metallici in genere.

Art. 42

Cancelletti, serrande ed elementi di chiusura esterni dovranno essere a scomparsa: nei casi in cui difficoltà tecniche non lo consentano tutte le parti di esse che dovessero rimanere in vista saranno tinteggiate in colore grigio opaco, piombaggine, nero opaco. Il fronte dell'edificio interessato dovrà essere trattato unitariamente.

Art. 43

Gli ingressi di negozio, posti in arretrato rispetto al filo esterno del fabbricato di almeno quanto la dimensione delle ante di porta e in tutti i casi ove sia possibile la realizzazione, dovranno avere apertura verso l'esterno in modo da costituire uscita di sicurezza.

In tutti i casi dove risulti possibile non dovranno crearsi gradini e/o elementi che costituiscano barriera architettonica, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

B.3 - TENDE

Art. 44 - TENDE

Le tende, per posizione e forma, non debbono arrecare in alcun modo ostacolo alla viabilità nè coprire la segnaletica stradale e toponomastica.

Art. 45

La apposizione delle tende potrà avvenire solo qualora non sussistano impedimenti di carattere architettonico alla loro corretta installazione e funzionamento, e in particolare quando l'intera linea di appoggio sull'edificio risulti piana e non interessi contorni, modanature o altri eventuali elementi.

Art. 46

In generale vale per le tende quanto espresso per le insegne: dovranno risultare omogenee per ogni fronte di edificio sia nella forma sia nel colore e materiale.

Eventuali scritte pubblicitarie, diciture in genere sono

consentite sulla fascia di finitura anteriore, posta in basso e con caratteri h max 15 cm.

Art. 47

L'apposizione della tenda non potrà occultare eventuali elementi architettonici o partiti decorativi di facciata; nei casi di presenza di tali elementi, la tenda dovrà essere collocata entro il taglio della apertura e sarà adeguata alla forma della stessa.

Art. 48

Lo sbraccio della tenda dovrà essere contenuto entro i cm. 120 e comunque non potrà sporgere oltre la larghezza del marciapiede sottostante.

In assenza di marciapiede, lungo le vie pubbliche, non potranno essere installate tende salvo che per le zone ad esclusivo transito pedonale.

La tenda non potrà essere sostenuta da montanti verticali.

Il posizionamento dovrà avere una altezza min. da terra di cm. 220.

Art. 49

Sono vietati i teli con materiale plastico in vista sulle parti esterne.

B.4 - PUBBLICHE AFFISSIONI

Art. 50 - CRITERI DI COLLOCAZIONE DEI SUPPORTI PER LE PUBBLICHE AFFISSIONI

I presenti criteri integrano quanto eventualmente stabilito nel capitolato speciale d'oneri per la gestione in appalto del servizio pubbliche affissioni e pubblicità affine.

Art. 51

I tipi di supporto, collocabili nell'ambito del P.P., dovranno rapportarsi ai luoghi di inserimento per criteri di massima fruibilità ma anche di salvaguardia degli elementi ambientali e architettonici dei siti stessi, il posizionamento è demandato al parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tutela del Paesaggio.

Art. 52

I "tipi" di supporto collocabili sono i seguenti:

A) Pannello murale per affissione manifesti di grosso formato (doppio elefante, o dimensioni superiori) che consente una fruizione soprattutto da utenti di traffico veicolare.
Apposizione su grosse superfici murarie di scarso o nessun valore estetico; supporto in aderenza alla muratura con cornice di finitura a semplice contorno.

B) Pannello murale per affissione manifesti modulo 70x100 cm. che consente la fruizione anche del traffico veicolare ma soprattutto da quello pedonale.
Tale pannello sarà distanziato dalla muratura retrostante con apposite staffe, almeno dello spessore dei montanti verticali (cm. 5) anche al fine di una più marcata delimitazione dello spazio pubblicitario stesso.

C) Pannello autoportante bifacciale con modulo multiplo del formato 70x100 (max 4 moduli) che consente la fruizione in entrambi i lati.
La collocazione di tale pannello sarà di norma lungo viali provvisti di marciapiede e comunque nelle situazioni di spazi tali da consentirne la doppia utilizzazione.

D) Pannello "bacheca" autoportante con fruibilità mono o bifacciale delle dimensioni utili a contenere un solo modulo 70x100.
Potrà essere collocato in siti ad esclusivo transito pedonale, opportunamente distanziato dalle pareti retrostanti.

E) Pannello murale per affissione manifesti piccolo formato del tipo funerario con caratteristiche costruttive simili al tipo A): supporto in aderenza alla muratura con cornice di finitura in ferro a semplice contorno.

Art. 53

Ai diversi tipi di supporto e, soprattutto, in relazione ai siti di inserimento corrisponderà una distinzione funzionale delle "famiglie di informazione" ed in particolare dovranno separarsi l'informazione:

A) necrologica;
B) civica;
C) commerciale varia;
D) cultura, spettacolo, ricreazione;

tale separazione funzionale ha lo scopo di localizzare i gruppi di messaggi omogenei per contenuto in siti riconoscibili e di facilitare l'accesso all'informazione.

Art. 54

L'affissione dovrà seguire lo schema modulare su cui il supporto è dimensionato in modo da avere una sistemazione razionale

dei manifesti.

Anche nel caso di formati inferiori al 70x100 cm. la sistemazione dovrà prevedersi entro l'ingombro del modulo base che potrà essere evidenziato dalla apposizione di un foglio di giusto formato come sottofondo.

Art. 55

Lo spazio pubblicitario non dovrà superare in altezza la dimensione di ml. 2,80 e dovrà essere staccato da terra di almeno 50 cm.

Per quanto possibile, nel rispetto dei criteri esposti, i supporti a parete dovranno mantenere lungo le vie allineamenti costanti rispetto al limite superiore orizzontale del supporto stesso.

Art. 56

I supporti dovranno essere inseriti con il criterio della corretta "impaginazione" nel rispetto degli elementi architettonici costitutivi della facciata interessata (zoccoli, bugnati, marcapiano, cornici, ecc.). Dovrà essere, altresì, rispettata "l'unità di facciata" in modo da non interrompere l'omogeneità dei fronti degli edifici e al fine di evitare interferenze con pannelli che artificiosamente colleghino facciate distinte.

Art. 57

In presenza di superfici murarie adatte alla affissione che siano di notevole lunghezza, onde consentire la massima fruibilità dei messaggi pubblicitari dovrà favorirsi un allestimento "ritmato" dei supporti (con alternanza di pieni e vuoti) al fine di evitare elementi in continuità che non consentano pause visive.

Tale scansione sarà realizzata con la apposizione di pannelli della larghezza compresa tra un max di cm 420 (sei moduli base da 70 cm) e un min. di cm 140 (2 moduli); i vuoti tra i pannelli dovranno essere non inferiori a cm. 70.

Art. 58

Dovranno essere salvaguardati tutti gli edifici di particolare interesse storico-monumentale, murature o parti di esse di pregio o di rilevante interesse. Gli spazi per l'informazione ed i relativi supporti non dovranno interferire nè in qualche modo impedire la lettura di tessiture murarie di valore storico e ambientale.

Non è consentita l'apposizione degli stessi su muri di altezza inferiore ai ml. 2,00 (contenimento di orti, parapetti, recinzioni, ecc.).

Art. 59

Tutti gli elementi di affissione pubblicitaria diversi dal manifesto o a carattere provvisorio (cartelloni, tabelle, striscioni, teli, bandiere, supporti vari) potranno essere apposti solo se autorizzati e saranno assoggettati alle norme e criteri di cui al presente articolato; quanto esposto vale anche per i cartelli e tabelle "itineranti" di pubblicità immobiliare: in particolare la dimensione di questi ultimi non potrà superare i cm. 70x50.

Art. 60

Le affissioni a carattere provvisorio per determinati eventi pubblici dovranno essere apposte, nel centro storico, esclusivamente su supporti autoportanti, anche se di carattere provvisionale.

C - NORME SULLA COLORAZIONE DELLE FACCIATE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 61

Le presenti norme disciplinano il trattamento e la colorazione delle facciate degli edifici ricadenti nel perimetro del P.P

Gli interventi, disciplinati dalle presenti norme, sono equiparati a quelli previsti dalla lettera C) dell'art. 31 della legge 5/8/1978 n° 457 e pertanto soggetti ad autorizzazione ai sensi della legge 23/3/1982 n° 94.

Il Sindaco, che si avvale degli organi tecnici e amministrativi del comune, garantisce l'osservanza delle presenti norme ed ha facoltà, in sede di esame dell'istanza, di prescrivere soluzioni intese ad ottenere la massima rispondenza ai criteri di inserimento cromatico adottati dal comune.

ART. 62

Nell'ambito delle zone di cui all'art. 1, in assenza di specifica autorizzazione del Sindaco, non si potrà procedere alla esecuzione di coloriture e/o finiture e/o decorazioni che interessino i fronti esterni o comunque visibili di edifici e di ogni qualsivoglia manufatto o porzione di esso.

Essendo la zona, vincolata ai sensi delle leggi 01/06/1939 n° 1089, 29/06/1939 n° 1497 e 08/08/1985, n° 431, l'autorizzazione del Sindaco è subordinata al preventivo nullaosta degli organi preposti alla tutela del vincolo (Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari).

Le disposizioni delle presenti norme non sono applicabili agli interventi di manutenzione ordinaria come definiti dall'art. 31 della legge 5/8/1978 n° 457 e dal regolamento edilizio comunale.

Nel caso di edifici di particolare pregio o di interventi su consistenti superfici, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere all'interessato la nomina di un tecnico abilitato all'esercizio della libera professione quale responsabile della perfetta rispondenza tra l'esecuzione e le presenti norme.

ART. 63

Alla richiesta di autorizzazione per la esecuzione delle opere di cui all'art. 2 dovrà essere allegata una idonea documentazione fotografica, a colori, dello stato attuale dell'edificio o del manufatto interessato dall'intervento ed una relazione illustrativa sullo stato delle decorazioni e altre finiture, nonchè un idoneo campione (o campioni) delle tinte esistenti.

La documentazione fotografica deve necessariamente comprendere gli edifici contermini.

Dovranno, altresì, essere descritti il tipo o i tipi di finiture che si intendono realizzare ed essere allegati i campioni delle nuove tinte, specificando se la tinta sarà a calce, ai silicati, al quarzo o altro tipo di materiale.

Nel caso in cui, per motivi tecnici, non sia possibile riprendere fotograficamente tutto o parte del fronte da trattare, ferma restando la fornitura dei campioni, si dovrà procedere mediante sopralluogo congiunto tra il richiedente ed i rappresentanti dell'amministrazione comunale, prima dell'inoltro dell'istanza alla C.E.

Mediante idonea planimetria che contenga riferimenti alla documentazione fotografica dovrà, in ogni caso, essere localizzato l'intervento e dovrà altresì essere specificato dal richiedente il tipo di tinteggiatura ed il colore presente sui fronti degli edifici tra cui trovasi la facciata da trattare, in modo da consentire la verifica dei criteri di riferimento cromatico adottati e la rispondenza degli stessi alle presenti norme.

ART. 64

Tutti gli edifici e manufatti in genere, per quanto si riferisce ai materiali di finitura ed alle decorazioni e tinteggiature, debbono essere mantenuti in buono stato di conservazione allo scopo di presentare un aspetto decoroso e caratteri estetici appropriati all'edificio stesso ed all'ambiente circostante.

Tutte le facciate e le pareti esterne comunque visibili dal suolo pubblico, o di uso pubblico, dovranno essere tinteggiate salvo che siano realizzate o rivestite con materiali che ne escludano tale tipo di finitura (ad esempio con pietra locale faccia vista).

Tutte le finiture ed eventuali partiti decorativi a faccia vista dovranno essere mantenute scrupolosamente come tali.

Gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto esterno, dovranno essere completati di tinteggiatura ricoprente, non trasparente.

Nelle tinteggiature non potranno usarsi colori che non rispettino modalità di esecuzione, tipi e colorazioni previste nei "criteri generali di colorazione" descritti successivamente nelle presenti norme.

Qualora lo stato di manutenzione delle opere e/o dei manufatti sia talmente carente o comunque in condizioni da offendere l'estetica del decoro civico, in relazione alle prescrizioni delle presenti norme, il Sindaco ordinerà l'esecuzione d'ufficio delle opere atte al ripristino, a spese dei proprietari.

Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il Sindaco diffida i proprietari - o i contravventori nelle ipotesi di cui al terzo comma dell'art. 4 - a provvedervi direttamente assegnandogli un congruo termine.

Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Sindaco procede alla esecuzione d'ufficio dei lavori, con recupero delle spese, con l'osservanza delle norme di legge in materia.

ART. 65

Se un edificio è posseduto o usufruito da più persone, ma risponde ad una precisa unità di concetto architettonico, la coloritura delle facciate, delle cornici, delle fasce di coronamento, degli infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile all'esterno deve necessariamente seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.

TITOLO II

CRITERI GENERALI DI COLORAZIONE

ART. 66

Quale criterio generale in ordine agli interventi di tinteggiatura da attuare dovrà essere tenuto in considerazione il rapporto tra luminosità naturale (del sito) e luminosità "artificiale" (della tinta) in relazione al contrasto cromatico che si intende ottenere.

Gli interventi dovranno tendere a produrre un buon grado di leggibilità delle valenze cromatiche.

Con l'intervento del colore occorre tendere al giusto equilibrio dei fattori: ad una scarsa luminosità naturale si oppone una scelta cromatica tendente a creare una buona leggibilità con l'uso di colori chiari e contrastanti.

In situazione inversa di buona luminosità naturale, il colore dovrà essere meno saturo.

ART. 67

L'intervento di colorazione deve creare un giusto rapporto tra dimensione del supporto e colore, in modo da tendere ad un bilanciamento del "peso cromatico" degli interventi, valutando opportunamente il tipo di tinteggiatura in relazione della estensione superficiale da trattare.

ART. 68

Nelle situazioni di fronti di fabbricati contigui ed edifici con finitura faccia a vista, dovranno evitarsi operazioni di mimèsi prevedendo di mantenere la diversità tra fronte e fronte con l'utilizzo di tinte che siano cromaticamente distinte dal colore contiguo in modo da consentirne una lettura definita.

ART. 69

Dovrà ottenersi un giusto rapporto tra la colorazione degli edifici ed esposizione degli stessi: tutte le situazioni di preminente "contro sole" (fronti esposti a nord e situazioni analoghe) dovranno avere colorazione chiara in modo da controbilanciare la naturale "sottoesposizione" del fronte stesso.

ART. 70

Gli interventi di tinteggiatura dovranno complessivamente tendere a favorire un cromatismo per unità distinte e la lettura dei singoli fronti con una scansione cromatica che ne valorizzi il ritmo, evitando ogni appiattimento cromatico che generi prospettive "indistinte".

ART. 71

In situazioni di cerniera viaria e/o di testata, il colore potrà essere utilizzato per creare una serie di "segnali", ovvero elementi fortemente caratterizzati che diventino riferimento per il resto della via generando motivi di certezza cromatica.

ART. 72

In situazione di edifici con carattere stilistico definito, il colore dovrà rifarsi alle scale cromatiche prevalenti di riferimento e dovrà considerarsi l'intervento di colorazione nell'ambito più generale della problematica del restauro.

ART. 73

In situazione di edifici che non abbiano valore architettonico nè riferimenti stilistici particolari, i colori da utilizzare potranno godere di un maggiore grado di libertà, rispetto al caso di cui all'art. 13, non essendo vincolati da particolari esigenze di "rispetto" architettonico.

Tale maggiore libertà da vincoli consentirà l'uso del fronte o dell'edificio come "elemento equilibratore" del rapporto cromatico complessivo del sito di inserimento.

TITOLO III

CRITERI PARTICOLARI DI COLORAZIONE PER SINGOLI ELEMENTI COSTITUENTI

ART. 74

La coloritura degli edifici dovrà sempre tenere conto del valore cromatico di tutti gli elementi costituenti e tendere ad ottenere un rapporto armonico tra di essi e tra di essi e l'aspetto architettonico dell'edificio stesso.

ART. 75

In presenza di intonaco composto da malta idraulica (a base di cemento) e finito a grana fine o medio fine, è consentito l'utilizzo di tinte al quarzo applicate su fondo bianco con superficie esterna liscia o comunque chiara, preventivamente preparato e con tecniche particolari che diano come risultato finale un effetto di velatura e trasparenza.

In presenza di intonaco a base di malta prevalentemente aerea (a base di grassello di calce) la tinteggiatura dovrà essere esclusivamente a calce, così dicasi per i casi in cui come supporto si abbia intonaco a malta di cemento.

Negli edifici di particolare valore architettonico, l'intervento di rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura è vincolato all'utilizzo di malte prevalentemente aeree e di tinte preparate con latte di calce o ai silicati, intonate alla tradizione edilizia di Stintino.

ART. 76

Le mostre, le cornici di coronamento, i marcapiano realizzati in intonaco saranno trattati con lo stesso colore del fondo opportunamente schiarito solo quanto basti ad accentuare le linee d'ombra a semplice rafforzamento dell'effetto plastico.

Le mostre e partiti decorativi in faccia a vista dovranno essere semplicemente ripuliti con spazzolatura escludendo ogni tipo di lucidatura e/o verniciatura; le stuccature da ripristinare dovranno essere interne alle connessure o a raso pietra e di tono neutro in modo da non creare contrasto con i colori naturali del materiale.

ART. 77

Specchiature e partiture intonacate di modesta dimensione su superfici con finitura in faccia a vista dovranno essere trattate con intonaco tirato a fine con sabbia e cemento bianco per ottenere un colore naturale chiaro.

ART. 78

Gli infissi esterni dovranno essere sempre tinteggiati a colore coprente escludendo ogni legno naturale soprattutto chiaro.

I portoni, che non siano in legno naturale, saranno tinteggiati di scuro con colore opaco in armonia col colore di fondo del fronte.

ART. 79

Sovraporta e inferriate di porte e finestre in genere saranno trattate esclusivamente con i colori nero opaco, fumo, antracite e comunque tutta la gamma dei colori piombaggine.

ART. 80

Sottogronda e sporti in tutti i casi di presenza di intonaco saranno tinteggiati col medesimo colore del "fondo".

ART. 81

Gole, pluviali, opere da lattoniere comunque in vista dovranno essere sempre tinteggiate di colore neutro ed opaco e di tono grigio, o bruno e comunque in rapporto agli elementi di facciata soprattutto se risultino particolarmente evidenti.

ART. 82

Per tutto quanto non previsto dalle presenti norme dovrà ritenersi valido quanto previsto dal regolamento edilizio e dagli altri articoli delle presenti norme tecniche di attuazione del P.P.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE