



**COMUNE DI SEUI**

**PROVINCIA  
DELL'OGLIASTRA**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEL CENTRO DI PRIMA E  
ANTICA FORMAZIONE**

REDAZIONE DEL P.P. DELLA PARTE DI ZONA "B" DEL P.U.C.  
INTERESSATA DAL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE E  
AGGIORNAMENTO DEL P.P. DELLA ZONA "A" DEL P.U.C.

ALLEGATO ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

**IL SINDACO:** **MARCELLO CANNAS**

**IL RESPONSABILE DEL  
PROCEDIMENTO:** \_\_\_\_\_

**PROGETTISTI:**

ING. ALESSANDRO ERCOLI  
ING. MATTEO SERRELI  
ING. GIANLUCA SPINA  
ING. CINZIA ATZENI

TITOLO TAVOLA

**MANUALE OPERATIVO**

**SCALA:** VARIE

**DATA:** MAGGIO 2016

**TAV:**

**A3**

REV.	DATA	OGGETTO	APPROVATO
A	APRILE 2017		
B			
C			
D			



**GRUPPO DI PROGETTAZIONE**



COMUNE DI SEUI  
(Provincia d'Ogliastra)

# Manuale Operativo

Art.12 NTA  
(Allegato 1 alle Norme di Attuazione)

MAGGIO 2016

Aggiornamento APRILE 2017

PREMESSA .....	3
REGOLE DI CARATTERE GENERALE E SPECIFICHE NORME PER GLI EDIFICI.....	4
TIPOLOGIE EDILIZIE ESISTENTI E TIPI EDILIZI - (VEDI ABACO TIPOLOGICO D1).....	4
MURATURE, INTONACI, TINTEGGIATURE E COLORI - (VEDI ABACO TIPOLOGICO D2) .....	6
<i>Murature</i> .....	6
<i>Intonaci</i> .....	6
<i>Tinteggiature e Colore</i> .....	6
<i>Recinzioni</i> .....	8
COPERTURE.....	9
<i>Coperture a Falde</i> .....	9
<i>Orditure dei tetti</i> .....	9
<i>Sottotetti</i> .....	9
<i>Tettoie</i> .....	10
<i>Canne fumarie, Comignoli e Torrini Esalatori</i> .....	10
<i>Coperture piane</i> .....	10
CORNICIONI, GRONDE E PLUVIALI - (VEDI ABACO TIPOLOGICO D3).....	11
<i>Cornicioni</i> .....	11
<i>Gronde e Pluviali</i> .....	11
PORTE E PORTONI - (VEDI ABACO TIPOLOGICO D4) .....	11
<i>Porte</i> .....	11
<i>Portoni</i> .....	12
<i>Nuove realizzazioni:</i> .....	12
<i>Portoni di ingresso ai passi carrai</i> .....	12
<i>Nuove aperture di autorimesse su fronte strada</i> .....	12
FINESTRE E PORTEFINESTRE - (VEDI ABACO TIPOLOGICO D5).....	13
<i>Finestre</i> .....	13
<i>Stipiti di porte e finestre, soglie e davanzali</i> .....	14
<i>Sistemi di oscuramento esterni</i> .....	14
GRATE, SOPRALUCE, LUNETTE E ZOCCOLATURE - (VEDI ABACO TIPOLOGICO D6) .....	15
<i>Grate</i> .....	15
<i>Sopraluce</i> .....	16
<i>Lunette</i> .....	16
<i>Zoccolature</i> .....	17
BALCONI E PARAPETTI - (VEDI ABACO TIPOLOGICO D7) .....	17
<i>Balconi</i> .....	17
<i>Parapetti</i> .....	18
EDIFICI MODERNI .....	18
IMPIANTI TECNOLOGICI.....	18
<i>Impianti vari</i> .....	18
<i>Pannelli solari termici e fotovoltaici</i> .....	20
<i>Linee infrastrutturali</i> .....	20
REGOLE DI CARATTERE GENERALE E SPECIFICHE NORME PER GLI SPAZI PUBBLICI.....	20
PRESCRIZIONI PER GLI SPAZI PUBBLICI (VEDI ABACO TIPOLOGICO D8) .....	20
SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE .....	23
IMPIANTI TECNOLOGICI PUBBLICI. ....	23
LINEE GUIDA PER L'ILLUMINAZIONE PUBBLICA - (VEDI ABACO TIPOLOGICO D9).....	24
ARREDO URBANO, RINGHIERE E CORRIMANO - (VEDI ABACO TIPOLOGICO D10- D11) .....	25

## PREMESSA

### Art. 12 delle NTA - Modalità di esecuzione (Manuale operativo)

I progetti di recupero, riqualificazione e/o di nuova edificazione devono privilegiare la riproposizione degli schemi compositivi coerenti con lo scenario storico urbanistico e propri della tradizione costruttiva locale (composizione dei volumi, tetti a falde, dimensioni e foggia dei balconi, aperture carrabili, ecc.).

In particolare negli elaborati di progetto e nelle relazioni tecniche allegate andranno espressamente indicati:

- I materiali impiegati nei prospetti, prevedendo l'impiego di elementi costruttivi caratteristici della tradizione locale;
- Le misure da adottare per l'eliminazione dai prospetti di cavi e condutture inutilizzati e dissonanti;
- Le misure da adottare il riordino o il corretto inserimento delle linee strettamente necessarie per la funzionalità degli impianti (elettrico, telefonico, televisivo, ecc.) individuando gli ambiti di percorrenza più idonei e ricorrendo, nei limiti del possibile, al mascheramento degli stessi. L'apertura e chiusura di tracce nelle murature del prospetto per il passaggio dei cavi o tubazioni dovrà ridursi agli accertati casi di indispensabilità. In caso di intervento dovranno essere inoltrate tempestivamente alle Aziende erogatrici le richieste di spostamento o soppressione delle linee.
- L'indicazione che i prospetti nelle zone interessate dai lavori non subiranno variazioni se non per adeguarsi agli schemi di cui ai profili regolatori di Piano; in particolar modo dovranno rimanere inalterati i rapporti dimensionali delle aperture dell'edilizia tradizionale e la conformazione delle aperture, con i relativi infissi in legno, ed essere recuperate le partizioni originarie delle aperture.

La documentazione di rilievo e di progetto degli interventi dovrà indicare con precisione la posizione di tutti gli elementi su cui s'intenda intervenire richiamati dal presente articolo.

La Relazione di progetto dovrà confermare inoltre il rispetto dei requisiti di sostenibilità ambientale di cui all'art.15, in caso contrario dovranno essere giustificati i motivi che hanno portato a scelte diverse, in tal caso la Commissione edilizia, o in sua assenza il Consiglio comunale, potrà accettare, rifiutare in parte o rifiutare completamente le alternative proposte.

Dovrà essere privilegiato il restauro di finestre, persiane, porte e portoni, con interventi che preservino le caratteristiche e le forme originarie e recuperino tutte le ferramenta presenti e riutilizzabili.

Tutti gli elementi relativi alle parti esterne dei fabbricati, con l'entrata in vigore della presente normativa saranno tollerati nel loro stato anche se difforme dalle presenti prescrizioni, purché a suo tempo espressamente indicati nel progetto approvato e successive varianti.

Tutti gli elementi difformi di cui al punto precedente saranno sottoposti a revisione, applicando le presenti prescrizioni, ogni qualvolta venga presentata domanda per il restauro o la ristrutturazione globale di facciata, della copertura o semplicemente per il rinnovo dell'elemento in questione, nel qual caso saranno oggetto di revisione tutti gli elementi relativi alle parti ad esso omogenee.

Per ogni intervento superiore alla Manutenzione ordinaria, dovrà essere predisposta una simulazione fotografica dell'intervento a colori, almeno una per prospetto, con evidenziato l'inserimento nel contesto dell'intervento per cui si richiede l'autorizzazione o la concessione.

Il presente Manuale operativo costituisce parte inscindibile delle NTA, contiene le prescrizioni relative ai principali elementi costruttivi interessati dagli interventi nel Centro matrice:

## REGOLE DI CARATTERE GENERALE E SPECIFICHE NORME PER GLI EDIFICI

### Tipologie edilizie esistenti e tipi edilizi - (vedi Abaco Tipologico D1)

Nel comune di Seui il tema insediativo di base è costituito dalla “costruzione del pendio”: in essi si forma dunque una struttura urbana “terrazzata”, con una successione di piani inclinati nei quali si realizza la costruzione delle abitazioni per cellule edilizie; la rete stradale è un sistema di percorsi paralleli in quota e di rampe di collegamento, con l’obiettivo primario di convogliare e smaltire le acque meteoriche.

Gli isolati presentano spessori sempre più esigui quanto più si accentua il pendio, talvolta ridotti alla dimensione delle due cellule edilizie, passanti o contrapposte (o al limite, nei casi più estremi, di una sola cellula) per lo più con funzione di sostruzione, per reggere la spinta delle terre derivante dal salto di quota tra monte e valle.

Gli isolati sono composti da unità edilizie con doppio affaccio costituite da una o più cellule in profondità. Gli accessi avvengono prevalentemente dai percorsi matrice o di impianto, e possono essere diretti o mediati da una piccola corte, anche se rara, che ha anche funzione di filtro sociale. I livelli inferiori sono destinati ai rustici, magazzini, laboratori artigianali e attività commerciali mentre i livelli superiori ad abitazione.

I caratteri d’impianto e tipologici delle unità edilizie riscontrati nel Centro Matrice di Seui, rappresentati nell’abaco tipologico D1, fanno riferimento a tipologie storiche e non. Le tipologie edilizie identificate sono suddivise in 16 famiglie che vanno dalla lettera “A” alla lettera “R”, di seguito si riportano nello specifico:

**Tipologia A:** edificio con fronte monocellulare in larghezza, sviluppato su un unico livello. Gli sviluppi di questo tipo possono comprendere accrescimenti laterali o in profondità per giustapposizione di cellule. Possono essere presenti ulteriori aggiunte rispetto al fabbricato principale superiormente all’abitazione.

**Tipologia B:** edificio con fronte monocellulare in larghezza, sviluppato su due o più livelli. Gli sviluppi di questo tipo possono comprendere accrescimenti laterali o in profondità per giustapposizione di cellule. Possono essere presenti ulteriori aggiunte rispetto al fabbricato principale, situate superiormente all’abitazione.

**Tipologia C:** edificio con fronte bicellulare in larghezza, sviluppato su un unico livello. Gli sviluppi di questo tipo possono comprendere accrescimenti laterali o in profondità per giustapposizione di cellule. Possono essere presenti ulteriori aggiunte rispetto al fabbricato principale, situate superiormente all’abitazione.

**Tipologia D:** edificio con fronte bicellulare in larghezza, sviluppato su due o più livelli. Gli sviluppi di questo tipo possono comprendere accrescimenti laterali o in profondità per giustapposizione di cellule. Possono essere presenti ulteriori aggiunte rispetto al fabbricato principale, situate superiormente all’abitazione.

**Tipologia E:** edificio con fronte a tre cellule in larghezza, sviluppato su un unico livello. Gli sviluppi di questo tipo possono comprendere accrescimenti laterali o in profondità per giustapposizione di cellule. Possono essere presenti ulteriori aggiunte rispetto al fabbricato principale, situate superiormente all’abitazione.

**Tipologia F:** edificio con fronte a tre cellule in larghezza, sviluppato su due o più livelli. Gli sviluppi di questo tipo possono comprendere accrescimenti laterali o in profondità per giustapposizione di cellule. Possono essere presenti ulteriori aggiunte rispetto al fabbricato principale, situate superiormente all’abitazione.

**Tipologia G:** palazzetto con fronte a quattro cellule in larghezza, sviluppato su due o più livelli. Gli sviluppi di questo tipo possono comprendere accrescimenti laterali o in profondità per giustapposizione di cellule. Possono essere presenti ulteriori aggiunte rispetto al fabbricato principale, situate superiormente all’abitazione.

**Tipologia H:** palazzetto con fronte a cinque cellule in larghezza, sviluppato su due o più livelli. Gli sviluppi di questo tipo possono comprendere accrescimenti laterali o in profondità per giustapposizione di cellule. Possono essere presenti ulteriori aggiunte rispetto al fabbricato principale, situate superiormente all’abitazione.

**Tipologia I:** edifici che si sviluppano all’angolo dell’unità edilizia, con fronte a una o più cellule in larghezza, sviluppato su uno o più livelli. Possono essere presenti ulteriori aggiunte rispetto al fabbricato principale, situate anteriormente, posteriormente o superiormente all’abitazione.

**Tipologia L:** edifici che svolgono funzione di chiusura dell’isolato, con fronte a una o più cellule in larghezza, sviluppato su uno o più livelli.

**Tipologia M:** edifici più complessi evoluti con particolari sviluppi planimetrici e/o presenza di elementi

decorativi. Possono essere presenti ulteriori aggiunte rispetto al fabbricato principale, situate anteriormente, posteriormente o superiormente all'abitazione.

**Tipologia N:** edifici di impianto tradizionale con ampliamento, sopraelevazione e/o modifiche rilevanti di recente realizzazione che si discostano da quelli che sono i caratteri tipologici d'impianto.

**Tipologia O:** tipologie singolari, edifici di impianto tradizionale non riconducibili ad alcun tipo edilizio nell'abaco dei tipi edilizi.

**Tipologia P:** bene identitario o paesaggistico. Edifici di rilevante importanza storica e culturale, con particolari sviluppi planimetrici e/o decorativi, identificati nell' Allegato alla Delibera G.R. 39/1 del 10.10.2014 e nella tavola grafica B11.

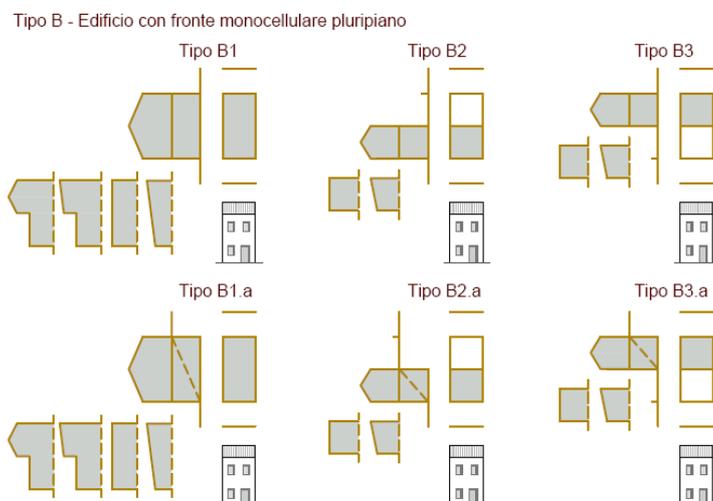
**Tipologia Q:** edifici non riconducibili ad alcun tipo edilizio tradizionale. Fanno parte di questa categoria gli edifici di recente o nuova edificazione che presentano caratteri discordanti con le tipologie storiche.

**Tipologia R:** edifici che riversano in condizioni di abbandono e degrado, che rispettano le caratteristiche dell'impianto originario, con fronte a una o più cellule in larghezza, sviluppato su uno o più livelli.

Le tipologie edilizie nell'abaco tipologico, che vanno dalla lettera "A" alla lettera "H" contengono delle sotto-categorie differenziate con un sistema alfanumerico, dove il primo numero dopo la lettera identifica la posizione in pianta del fabbricato all'interno dell'unità edilizia, nello specifico:

- numero 1: lotto pieno;
- numero 2: corpo di fabbrica che si attesta sul fronte strada principale;
- numero 3: corpo di fabbrica arretrato rispetto alla strada principale.

La lettera "a" successiva, invece, identifica la presenza del dislivello tra monte e valle. A titolo di esempio si riporta di seguito il tipo B:



Dall'analisi condotta all'interno del Centro Matrice di Seui si evince che le tipologie edilizie storiche e conservate, sono quelle identificate dalla lettera "A" alla lettera "L", con prevalenza della tipologia mono, bi e tri-cellula in larghezza a uno o più piani, queste sono concentrate all'interno del centro storico del paese, in cui ancora oggi è possibile leggere l'impianto originario (come riportato alla tavola B6). Le restanti tipologie, per lo più di recente realizzazione, che presentano ampliamenti o sopraelevazioni consistenti, non riconducibili ad alcun tipo edilizio nell'abaco tipologico, sono concentrate al di fuori della zona del centro storico.

Nel momento in cui si dovesse intervenire all'interno della **zona più antica e conservata**, con opere di ristrutturazione edilizia, nuove costruzioni o completamenti consistenti, è importante che l'intervento rispetti le tipologie edilizie classificate dalla lettera "A" alla lettera "L", riconosciute come tipi edilizi di riferimento. La scelta tra una di uno di questi tipi edilizi deve essere dettata dall'identificazione della tipologia prevalente all'interno dell'isolato, e dalle dimensioni del lotto sulla quale si interviene.

Nelle **zone di completamento residenziale**, in cui viene meno la tipologia storica conservata, qualora si eseguissero interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione, è importante che vengano prese come riferimento le tipologie edilizie storiche prevalenti all'interno di quell'isolato o in quelli limitrofi.

Sulle unità edilizie di recente realizzazione non riconducibili ad alcun tipo edilizio storico e che presentano ampliamenti o sopraelevazioni consistenti, potrebbero essere necessari più interventi successivi, atti a ricondurle in maniera graduale ai caratteri tipici del comune di Seui (secondo quanto riportato negli elaborati D).

## **Murature, intonaci, tinteggiature e colori - (vedi Abaco Tipologico D2)**

### *Murature*

Esistente: le murature a vista sono ammesse per gli edifici sui quali non si siano riscontrate tracce d'intonaco, purché sorte con queste caratteristiche, presentino paramenti murari omogenei o d'interesse storico artistico o architettonico. Per queste murature sono ammessi interventi di pulizia e protezione della pietra e la ripresa dei giunti.

Vanno conservati tutti gli elementi in pietra di finitura della facciata e quando necessario ripristinati con materiali e tecniche in uso nella tradizione locale.

Tutte le murature di confine esistenti e di epoca non recente (anteriore al 1950), realizzate in muratura, pietra o scaglie, devono essere salvaguardate. Pertanto sulle stesse sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di ricostruzione delle parti lesionate o alterate demolite.

Qualora esistano delle recinzioni in prefabbricati di calcestruzzo, qualsiasi intervento superiore alla manutenzione straordinaria dell'Unità edilizia interessata dovrà essere preceduta dalla sostituzione di questi elementi con murature chiuse e intonacate.

Nuove realizzazioni: qualora si volessero realizzare dei paramenti murari con finitura faccia a vista si dovrà utilizzare materiali e tecniche di tipo tradizionale. Inoltre, i nuovi paramenti murari realizzati con materiali e/o tecniche costruttive non tradizionali, devono essere rivestiti con intonaco conforme alle specificità del luogo.

In nessun caso sono ammessi rivestimenti e placcaggi di alcun tipo.

### *Intonaci*

Esistente: gli intonaci andranno realizzati con tecniche e materiali tradizionali che, salvo diverse disposizioni, da definire in caso di particolari tipi edilizi, saranno a base di grassello di calce, o con malta di calce e cemento al 50% e rifiniti con intonachino o verniciatura a calce.

Nel caso di rifacimenti o ripristini si consiglia l'esecuzione di intonaci il più possibile simili a quelli tradizionali rimossi.

È ammesso l'utilizzo d'intonaci a base cementizia in funzione delle caratteristiche del supporto murario.

È sconsigliato l'uso di malte di calce aerea su rinzafo di malta cementizia per incapacità dei due materiali di costituire un supporto solidale.

Sono vietate le intonacature che mettano in vista porzioni di muro o singole pietre o elementi sottostanti a meno che questi non siano elementi monumentali o esplicitamente decorativi o elementi di spoglio, così come la non motivata realizzazione o conservazione di falsi archi o di altri elementi di simulazione storica o inaccettabile "storicizzazione". Pertanto, per ciascun prospetto si richiede la finitura muraria omogenea e completa ad intonaco, o faccia vista o raso pietra.

Nuove realizzazioni: negli edifici di nuova o recente costruzione, essendo possibile l'impiego di materiali di uso contemporaneo, in ogni caso sarà possibile l'impiego di malte a base cementizia.

### *Tinteggiature e Colore*

Esistente: le tinteggiature saranno a fresco con tinteggiature ai silicati o ai silossani; non sono ammesse tinte plastiche non traspiranti. È vietato l'utilizzo di tinteggiature ricorrendo alla "tecnica dello spugnato", nuvolature o similari, oltre a tinteggiature sintetiche, a legante acrilico, plastico, idrorepellente, al quarzo e simili.

Per quanto riguarda il colore, fermo restando che in linea di principio si dovrà cercare di riproporre le coloriture originarie degli edifici, con opportune indagini che ne attestino le caratteristiche, in assenza di uno specifico Piano del Colore di dettaglio, i colori ammessi devono corrispondere alle tinte indicate nella cartella colori e nella Tavola degli accostamenti allegate, che fissano unicamente gli accoppiamenti tra colore del fondo, colore dei rilievi (cornici, marcapiani, etc.), e zoccolature. In generale, è ammesso l'uso di tutta la gamma delle terre naturali.

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione -  
Manuale Operativo, art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione



**F = Fondo Facciata - R = Rilievi - Z = Zoccolature - S = Smalti**

Le tinte sono individuate da un numero e da lettere che rappresentano rispettivamente:

**F** = fondo della facciata, da utilizzarsi su tutte i fronti pubblici e privati, privilegiando per le nuove coloriture di edifici in muratura, le tinte a base di calce e/o minerali;

**R** = rilievi, sono tutti gli elementi architettonici di decoro che sporgono dal filo della facciata (ad esempio marcapiani, modanature, cornicioni, ecc.);

**Z** = zoccolature, sono gli elementi decorativi di protezione situati alla base delle facciate;

**S** = smalti, sono tutte le tinte da utilizzarsi per gli elementi in ferro presenti sulle facciate;

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione -  
Manuale Operativo, art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione

Fondo	Rilievo	Zoccolatura	Smalto
6	2,3,5,6,7,8,9,10,11	4,5,7,10	1
14	5,6,7,8,9,10,11,13,15,17,19,27	4,5,7,10	1
15	3,5,6,7,10,11,13,17,19,27	4,5,7,10	1
16	2,3,5,6,7,10,11,13,17,19,27	4,5,7,10	1
18	3,5,6,7,8,10,11,15,17,27	4,5,7,10	1
20	3,5,6,7,8,10,11,12,13,15,16,17,19,27	4,5,7,10	1
21	3,5,6,7,8,10,11,12,13,15,17,19,22,27	4,5,7,10	1
22	5,6,7,8,10,11,12,13,15,17,19,22,27	4,5,7,10	1
23	3,5,6,7,8,10,11,12,13,15,17,19,22,27	4,5,7,10	1
24	3,5,6,7,8,10,11,12,13,15,17,19,22,27	4,5,7,10	1
25	3,5,6,7,8,10,11,12,13,15,17,19,22,27	4,5,7,10	1
26	3,5,6,7,8,10,11,12,13,15, 17,19,22,27	4,5,7,10	1
27	3,5,6,7,8,10,11,12,13,15,17,19,22,27	4,5,7,10	1
28	3,5,6,7,8,10,11,12,13,15,17,19,22,27	4,5,7,10	1
29	3,5,6,7,8,10,11,12,13,15,17,19,22,27	4,5,7,10	1
30	3,5,6,7,10,11,12,13,15,17,19,22,27	4,5,7,10	1
31	3,5,6,10,11,12,13,15,17,19,22,27	4,5,7,10	1
32	3,5,6,10,11,12,13,15,17,19,22,27	4,5,7,10	1

Qualora si volesse eseguire una diversa composizione di tinte o una diversa tonalità di colore, si dovrà allegare nei modelli di domanda oltre alla firma di un progettista abilitato, anche una relazione tecnica per spiegare i motivi della propria scelta.

Qualora dovesse essere in seguito predisposto dall'Amministrazione un Piano del colore, le specifiche relative alle coloriture consentite (numerazioni di cui alla cartella) per i prospetti e gli infissi, dovranno essere inserite nelle apposite caselle delle Schede delle Unità edilizie a cura degli Uffici.

Nel caso di rinvenimento di tracce di colore originario è consentito il recupero di tale tinta, anche se non compresa nella cartella colori. È consentita la riproposizione dei colori documentatamente originari, ancorché non compresi nella cartella dei colori, sulla base della dichiarazione asseverata di un tecnico che ne compri l'uso.

Nuove realizzazioni: è consentito l'uso di pitture sintetiche, ma ci si dovrà rifare alla tabella degli accostamenti, e in generale alla gamma delle terre naturali.

È vietato l'utilizzo di tinteggiature ricorrendo alla "tecnica dello spugnato" o similari.

In nessun caso all'interno del Centro Matrice è consentita su iniziativa privata la realizzazione di "murales" o disegni di qualunque tipo sui prospetti stradali o comunque visibili da spazi pubblici.

#### *Recinzioni*

Riguarda i muri che concorrono alla configurazione dell'ambiente storico, sia per quanto concerne la conservazione come per il loro ripristino.

I divisori di proprietà negli spazi liberi da fabbricati, devono essere costituiti da murature cieche in pietra a vista o intonacate secondo i tipi tradizionali e dell'altezza compresa tra m.2,40 e m.3,00; dovranno comunque uniformarsi in continuità delle recinzioni eventualmente presenti nel lotto, e nel qual caso, se dissonanti o incongrue rispetto allo scenario storico, anche queste dovranno essere adeguate alle presenti norme.

Sono ammesse anche recinzioni costruite con elementi industriali (blocchi di cemento, mattoni) purché intonacati e muniti di foderatura e bauletti di malta con o senza coppo di protezione.

È consentito conservare le esistenti recinzioni a giorno, salvo i casi per i quali il Piano prescrive l'adeguamento tipologico, quindi la realizzazione di un muro cieco di altezza non inferiore a m. 2,40.

È consentito, nelle aree con preponderanza di tipi edilizi di recente concezione, la realizzazione di recinzioni dotate di elementi in ferro purché la parte muraria sia visivamente preponderante.

Lungo i confini stradali non sono previsti in genere nelle unità edilizie spazi liberi da fabbricati.

Nei casi in cui ciò non si dovesse verificare dovranno essere eseguite recinzioni in muratura del tipo previsto in precedenza senza aperture di qualsiasi genere, con disegno semplice ed andamento superiore continuo. Queste dovranno essere informate al decoro urbano ed avere paramento come previsto per i fabbricati.

Non sono ammessi nelle recinzioni elementi decorativi non ricorrenti quali statuette o vasi di qualsiasi specie.

I vari lati delle recinzioni dovranno essere intonacati e tinteggiati con gli stessi colori del fabbricato principale.

L'altezza delle recinzioni su strada sarà quella desumibile dai profili regolatori.

## Coperture

### *Coperture a Falde*

Esistente: qualora si debba intervenire sull'esistente, è prescritto il mantenimento delle caratteristiche costruttive, le quote d'imposta, l'altezza del colmo e la pendenza originale. In caso di restauro e ristrutturazione dovranno essere rimosse le coperture in lastre di fibrocemento.

Per gli interventi che prevedono operazioni parziali nei fabbricati delle unità edilizie e per quelli che prevedono anche operazioni di rinnovo totale, ma che si trovano in continuità visiva con fabbricati confinanti, possono essere utilizzati esclusivamente materiali tradizionali quali i coppi sardi, preferibilmente di recupero. Potranno fare eccezione i fabbricati attualmente dotati di tegole di altro tipo rispetto a quello tipico del paese, che potranno essere mantenute qualora riconosciute congruenti con la tipologia del fabbricato (in relazione all'epoca di costruzione ed ai caratteri architettonici) a insindacabile parere dell'Ufficio tecnico.

Per tutti gli edifici del Centro matrice il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre la tipologia esistente, se compatibile con la tradizione storica locale.

Nuove realizzazioni: qualora il Piano Particolareggiato consenta la realizzazione di nuove coperture, queste dovranno uniformarsi al contesto prevedendo uguale pendenza del tetto rispetto ai fabbricati attigui e in ogni caso mai superiore al 35 %.

Per tutti i nuovi interventi consentiti dal PPCM vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- i materiali ammessi sono le tegole del tipo coppo sardo o anticato con il recupero delle tegole esistenti.
- la sporgenza del tetto rispetto alla facciata, non deve superare i centimetri 30. I fianchi laterali del tetto devono essere contenuti nel filo di facciata o con una esigua sporgenza. Le coperture piane agibili dovranno avere il parapetto in muratura piena elevato sullo stesso filo della facciata.
- Sulle falde di copertura non è consentita la costruzione di abbaini né di terrazze "a tasca".
- L'areazione e l'illuminazione dei sottotetti potranno essere ottenute con l'inserimento di lucernari tipo "Velux" solo se completamente incassati nello spessore della copertura e purché non sporgenti dal filo esterno della stessa, e a condizione che i sottotetti siano abitabili, e l'apertura dovranno avere una superficie che non superi complessivamente il 5% della superficie totale della copertura misurata in proiezione orizzontale;

### *Orditure dei tetti*

Esistente: è prescritto il mantenimento delle orditure originarie in legno primarie e secondarie dei tetti, ed è vietato sostituirle con altre di diversa forma o materiale;

qualora si necessiti procedere al rifacimento per ragioni statiche e/o di vetustà, le travi e capriate dei tetti in legno dovranno essere ricostruite con analoghi materiali, conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale.

Le limitazioni precedenti non si applicano nel caso di strutture già oggetto di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto (falde in laterocemento); in questi casi viene indicata la sostituzione delle parti di strutture a vista, delle orditure secondarie e dei manti di copertura incongrui, prescrizioni necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura esterna più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

L'utilizzo di strutture in cemento armato è tollerato unicamente per gli eventuali interventi di consolidamento strutturale quali cordoli perimetrali e/o di coronamento purché non lasciati a vista e realizzati sempre con cassaforma in laterizio a perdere.

Nuove realizzazioni: nel caso di fabbricati di nuova edificazione, è consentito anche l'utilizzo di orditure differenti dal legno, purché non lasciate a vista.

### *Sottotetti*

In tutte le unità edilizie sono consentiti gli interventi volti ad adattare i sottotetti al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle accessorie delle utilizzazioni ai piani inferiori, purché siano

soddisfatte le seguenti condizioni:

- a. sia garantito l'integrale rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle trasformazioni fisiche consentite e/o prescritte di cui alle presenti norme, ed in particolare che gli interventi non comportino alterazioni dell'andamento originario della copertura; sono pertanto ammesse soltanto le aperture e le prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici;
- b. sia assicurata, in presenza di coperture, e/o di strutture portanti delle stesse, alterate e/o collabenti, il loro ripristino con materiali identici o comunque tecnicamente equivalenti a quelli originari;
- c. ove si intenda attivare un'utilizzazione abitativa del sottotetto, o comunque comportante la presenza continuativa di persone, l'altezza media dei suoi locali sia pari ad almeno m. 2,40 per ogni locale abitabile e m. 2,20 per ciascun locale accessorio; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a m. 1,80; le eventuali parti più basse di quest'ultima misura non fanno parte della superficie utile e possono essere adibite a ripostigli, armadi, ecc.; inoltre l'isolamento delle coperture sia realizzato con camere d'aria o tetto ventilato o con materiali coibenti, tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti; nei locali abitabili dovrà essere garantito un rapporto pari ad almeno 1/16 tra la superficie delle aperture esterne e la superficie degli stessi locali.
- d. l'intervento non porti alla realizzazione di un'unità immobiliare autonoma a meno che non abbia una superficie utile complessiva superiore a mq 60,00;
- e. siano assicurati adeguati e sufficienti requisiti di isolamento, inerzia termica e protezione contro il surriscaldamento per soleggiamento.
- f. Il computo del rapporto illuminante deve essere compreso tra un minimo di 1/16 e un massimo di 1/10 e va riferito alla parte del locale la cui altezza supera m.1,80. Per la parte del locale la cui altezza è inferiore a m.1,80 è ammesso un rapporto illuminante non superiore a 1/16 alle seguenti condizioni:
  1. deve essere computata l'eventuale superficie finestrata anche se posta al di sotto di m.0,80 dal pavimento;
  2. non devono essere realizzate aperture superiori a 1,70 mq ciascuna.

#### *Tettoie*

Esistente: le tettoie esistenti se "non autorizzate" o "non condonate" e si configurano come superfetazioni deturpanti dovranno essere demolite; il sito dovrà essere ripristinato nello stato precedente la costruzione della tettoia. Per le tettoie autorizzate o condonate, individuate come organiche alla tipologia è consentito un intervento di finitura che prevede la chiusura perimetrale della costruzione solo se prevista dalla richiesta di condono inoltrata.

Nuove realizzazioni: non sono autorizzate nuove tettoie.

#### *Canne fumarie, Comignoli e Torrini Esalatori*

Esistente: nell'ipotesi in cui si prevede che la canna fumaria debba essere intonacata, la stessa dovrà essere tinteggiata dello stesso colore della facciata.

Quando non sia possibile realizzarle internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete retrostante dell'edificio o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.

Ogni qual volta venga presentata domanda per il restauro o la ristrutturazione globale di facciata o della copertura sarà obbligatoria l'eliminazione dei comignoli e torrini e incongrui, e qualora non fossero coerenti con essa.

Di norma 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 in modo coerente in un progetto generale della facciata e/o delle coperture.

Nuove realizzazioni: Nell'installazione di nuovi camini o nella sostituzione di esistenti dovranno essere evitati elementi prefabbricati e saranno realizzati in muratura intonacata. I torrini esalatori dovranno riproporre le forme ed i materiali dei comignoli. Se non protetti da corpi speciali, potranno sporgere dal manto di copertura solo se rivestiti in lamiera di rame ossidato, mentre non è ammesso l'alluminio color rame. Sono vietate le ventole girevoli a cappello.

#### *Coperture piane*

Esistente: le terrazze piane esistenti sono tollerate sino alla richiesta d'intervento unitario di facciata o di riordino delle coperture. In questo caso la copertura piana dovrà essere sostituita con le falde, salvo i casi

che rivestono un valore storico architettonico documentale espressamente indicati nelle schede in caso di edifici nei quali la copertura a falde risulterebbe incoerente o quando si tratti di edifici premoderni il cui progetto comprendeva tale copertura.

Le eventuali terrazze di copertura vanno rifinite con soluzioni di rivestimento superficiale che impediscano fenomeni di inquinamento ottico per riflessione luminosa (ad es. vernici argentate). In tal senso va privilegiata l'adozione di pavimentazioni con colori neutri.

Nuove realizzazioni: È vietata la realizzazione di nuove terrazze piane, se non con l'eccezione prevista per i pannelli fotovoltaici.

### **Cornicioni, gronde e pluviali - (vedi Abaco Tipologico D3)**

#### *Cornicioni*

Esistente: le cornici sotto-gronda e le fasce marcapiano, qualora presenti negli edifici di maggiore pregio architettonico, dovranno essere conservate e salvaguardate.

quelle esistenti realizzate in tempi recenti, anche se a suo tempo formalmente autorizzate, andranno rimosse e conformate alle caratteristiche tradizionali nei portali esistenti. Le cornici possono sporgere di max 3 cm.

Nuove realizzazioni: Non è ammesso l'inserimento di cornici in gesso o in mattoni a vista non rispondenti alle caratteristiche tradizionali o non conformi a quanto riportato nei Manuali del Recupero della RAS. Non sono consentiti i cornicioni realizzati in c.a. con casseforme modanate in polistirolo.

#### *Gronde e Pluviali*

Esistente: qualora si dovesse procedere con la manutenzione e/o rifacimento del sistema di smaltimento dell'acque e/o della facciata, si dovranno sostituire gli elementi incongrui che non corrispondono alle seguenti caratteristiche:

- Le gronde e i pluviali dovranno essere in lamiera di rame o alluminio ramato.
- I canali e i discendenti dovranno avere uno sviluppo circolare, consono alle tradizioni e ai caratteri formali del luogo, con esclusione dello sviluppo quadrato o rettangolare, delle tipologie e dei moduli estranei alla tradizione.
- Il pluviale potrà immettersi in tubazioni detti gambali (terminali) in ghisa colorata di nero nel tratto finale dei pluviali per un'altezza pari a circa 1 metro da terra.
- 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 essi devono essere posizionati seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue. In generale si dovrà evitare di posizionarli al centro della facciata. I pluviali non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi; in presenza degli oggetti di facciata e delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità.

Nuove realizzazioni: qualora il sistema di smaltimento delle acque meteoriche si dovesse realizzare *ex-novo*, esso dovrà rispettare le caratteristiche precedentemente elencate.

### **Porte e portoni - (vedi Abaco Tipologico D4)**

#### *Porte*

Le porte esterne costituiscono un carattere essenziale dell'edilizia della casa a cellule o della stessa casa alta dell'abitato di Seui. Quasi sempre allineata sul filo strada, e perciò caratterizzata dalla relazione con lo spazio pubblico mediata da una porta d'ingresso. La casistica delle porte d'ingresso su strada è comunque assai ampia, ci si può imbattere in sistemi costruttivi con arco a tutto sesto o ribassato, o piattabanda lignea, l'apparecchio relativo è quasi sempre costituito da conci non necessariamente squadrate e successivamente intonacato secondo i modi ed i canoni dell'edilizia "di civile abitazione".

Esistente: Qualora nell'edificio esistente siano presenti aperture esterne con profilo ad arco, si dovrà rispettare il sistema costruttivo sia negli ampliamenti sia nelle ristrutturazioni, evitando la demolizione di archi e l'aggiunta di piattabande orizzontali;

In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario.

Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria purché documentata.

Le originarie bucatore delle porte devono essere mantenute nei fabbricati conservativi; non sono ammessi allargamenti impropri delle aperture originarie; eventuali modificazioni sono consentite su prospetti privi di affaccio pubblico e comunque non dovranno alterare l'ordine e l'allineamento proprio del fabbricato originario. Per tutte le tipologie edilizie soggette a restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e riqualificazione, è consentita la riapertura della porta originaria.

Nuove realizzazioni: nei nuovi edifici le aperture dovranno essere realizzate in armonia con gli edifici circostanti utilizzando le forme più rappresentative.

Tutte le aperture dovranno essere collocate nei fabbricati in modo da ottenere un'adeguata luminosità e simmetria.

Non sono consentite aperture a nastro, sia verticali sia orizzontali, ma sono consentite bucatore circolari ed ellittiche nei timpani delle facciate.

#### *Portoni*

Esistente: Devono essere salvaguardati e recuperati tutti i portoni in legno esistenti e originali, dei quali è espressamente prescritta la conservazione.

Qualora non sia possibile la loro conservazione per l'elevato degrado, gli stessi vanno ricostruiti in legno con disegno analogo a quello preesistente o ai portoni tradizionali.

#### Nuove realizzazioni:

##### *Portoni di ingresso ai passi carrai*

Quelli di nuova realizzazione dovranno essere preferibilmente costruiti in legno con forme semplici e caratteri stilistici simili a quelli esistenti.

Portoni e portoncini devono essere realizzati in legno con disegno tradizionale e verniciati con colori coprenti nel rispetto delle indicazioni date su tutti gli infissi del presente Manuale operativo. I portoni saranno in legno trattato o verniciato secondo i disegni tradizionalmente in uso. I portoni di grandi dimensioni devono essere realizzati in legno, senza telai metallici a vista e con analogo verniciatura.

È ammesso l'impiego del legno a vista, qualora tradizionalmente preesistente, evitando in ogni caso finiture lucide o che alterino notevolmente il colore naturale del legno.

È in ogni caso vietato l'impiego di serramenti in alluminio, materiali plastici o a vetrata, acciaio inox, profili tubolari o con analoghe caratteristiche e se esistenti dovranno essere sostituiti.

Sono inoltre vietati tutti i serramenti o portoni di tipo scorrevole, ad eccezione delle autorimesse dove saranno consentiti i portoni basculanti che non sporgano verso il suolo pubblico e i portoni sezionali, con le seguenti caratteristiche:

- in legno con profilo in acciaio zincato, a doghe verticali, colorazione scura, con porta pedonale laterale eventualmente dotata di sopra luce e feritoie d'aerazione;
- in lamiera d'acciaio, zincata, con anta rivestita esternamente in legno multistrato, a doghe preferibilmente verticali di colorazione scura, l'anta mobile può essere dotata di sopra luce, feritoie d'aerazione e porta pedonale in posizione laterale.

È ammessa la realizzazione di cancelli in ferro verniciato ma non di serrande avvolgibili. Non è ammessa l'apertura dei cancelli e dei portali verso l'esterno

##### *Nuove aperture di autorimesse su fronte strada*

Non è consentito praticare nuove aperture per autorimesse su fronte strada. Quelle esistenti e dotate di serranda metallica, nel caso d'interventi sul fabbricato che la contiene, dovranno obbligatoriamente essere sostituite con portali di legno.

Per ovviare alla necessità di realizzare delle aperture secondo le normative di sicurezza, esteticamente inadatte al contesto storico, si suggerisce di realizzare l'apertura "a norma" con doppio serramento: uno interno e a bussola, in posizione arretrata rispetto al secondo su strada, costituito da un portone di tipo tradizionale.

## **Finestre e portefinestre - (vedi Abaco Tipologico D5)**

### *Finestre*

#### Esistente:

Si considerano tipici della tradizione costruttiva locale le finestre di legno, a due ante di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più traverse orizzontali anch'esse in legno di sezione minore rispetto alla parte del telaio portante. L'oscuramento è realizzato mediante portello interno incernierato sul telaio mobile di ciascuna anta, e fermato dalla chiusura a ferro di leva fissato ai montanti delle due ante, a loro volta fermate alla battuta mediante paletto lungo. (vedi Abaco Tipologico D5).

I serramenti di finestre degli edifici storici sono di norma realizzati in legno verniciato opaco e in qualche caso in legno naturale.

Gli infissi originari, compatibilmente con il loro stato di conservazione e l'economicità dell'eventuale recupero, dovranno essere mantenuti, restaurati o ripristinati; l'eventuale sostituzione degli elementi deteriorati sarà realizzata secondo tecniche, materiali e forme identiche a quelle originarie.

In caso di esteso degrado dell'infisso in legno, si potrà intervenire attraverso sostituzione con infisso di eguali dimensioni, forme, materiali e finiture.

#### Nuove realizzazioni:

Sono possibili, nelle tipologie atte alla ristrutturazione, nuovi vani finestrati sui fronti interni, senza alterare l'unitarietà dei prospetti, con particolare riferimento alla loro scansione modulare. Le nuove finestre dovranno avere i rapporti dimensionali conformi ai caratteri compositivi del fronte e della tipologia originaria.

Nel caso di camere senza finestrate si possono prevedere nuove aperture purché abbiano la stessa conformazione e dimensione di quelle esistenti, con particolare attenzione al rapporto dimensionale tra larghezza e altezza e alla dimensione ridotta delle architravi.

È ammessa la realizzazione di nuove aperture o l'ampliamento di quelle preesistenti al fine di rendere i locali interessati igienicamente e funzionalmente idonei alla loro prevista destinazione d'uso a condizione che:

- a) per l'organismo in oggetto non sussista il vincolo del mantenimento integrale compreso le aperture dello stesso in quanto il valore documentale dell'organismo prevale sul perseguimento delle condizioni igienico – sanitarie che comunque possono essere raggiunte con tecniche e procedure diverse della manomissione del manufatto;
- b) la realizzazione dei lavori non pregiudichi la statica dell'organismo o parte di questo. Il progetto dovrà indicare e valutare gli eventuali conseguenti danni e i relativi accorgimenti tecnico-costruttivi da adottare;
- c) la forma, la dimensione ed il suo posizionamento di partitura siano il risultato dello studio filologico delle stesse aperture presenti nella parete di facciata o laterale dell'organismo interessato, o, in assenza di queste, fra quelle possedute in organismi tipologicamente simili a quello in oggetto ubicati in prossimità dello stesso.
- d) Sono consentiti limitati ampliamenti necessari ai fini del miglioramento delle condizioni d'illuminazione e aerazione. Tali ampliamenti non possono superare i 15 cm, e possono avvenire verso l'alto nel rispetto delle proporzioni di seguito elencate purché la bucatina non superi la distanza di m. 0,50 dal marcapiano o dal cornicione. L'eventuale ampliamento deve essere esteso a tutte le aperture per mantenere inalterato lo schema compositivo del prospetto.

Per esigenze igieniche, è ammessa nei prospetti su strada, la demolizione del parapetto murario delle finestre del primo piano, per migliorare il rapporto fra la superficie di ventilazione e d'illuminazione e la superficie del locale, o per migliorare il fattore di luce diurna, purché si realizzino portefinestre, balconi di tipo tradizionale e parapetti secondo le forme e i materiali prescritti dagli Abachi allegati al Piano particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione, quindi pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della facciata.

Le finestre devono essere realizzate a due ante con partizioni delle specchiature, ad esclusione di finestre di limitate dimensioni quali finestre di cantine, sottoscale e finestrini posti nei sottogronda.

Non è consentito utilizzare nelle finestre vetri a specchio.

### *Portefinestre*

#### Esistente:

Sono realizzate generalmente a due ante, a loro volta suddivise in due o tre partizioni vetrate di forma all'incirca quadrata. Nelle finestre-balcone queste partizioni vetrate sono previste nella sola parte superiore dell'anta mentre la parte inferiore è normalmente cieca.

I telai mobili, nel caso di porte-finestre hanno di massima una parte opaca inferiore atta a proteggere le specchiature vetrate dal rischio di rotture ad altezza dei piedi. La superficie dell'infisso è inoltre connotata tradizionalmente dalla presenza di vernici non trasparenti di colore scuro (tradizionalmente, ancora oggi, viene utilizzata una miscela di impregnante con olio di lino) su supporti lignei.

In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte finestre che presentino i caratteri tipici della tradizione costruttiva locale.

Gli interventi di manutenzione o di sostituzione delle portefinestre esistenti dovranno essere realizzati con azioni unitarie in modo che risultino coerenti in ogni piano e facciata e fra loro coordinati per tipo e colore. La sostituzione degli infissi dovrà essere adottata sull'intera unità edilizia interessata.

Gli infissi completamente sostituiti dovranno essere di tipo tradizionale e sono di conseguenza escluse tipologie di moderna concezione quali quelle a vasistas, a saliscendi, a ghigliottina, a bilico, ad ante scorrevoli, ecc.

#### Nuove realizzazioni:

Le nuove portefinestre dovranno essere realizzati in legno di specie tipiche naturali, protetto con vernici preferibilmente non trasparenti di colore scuro (tradizionalmente, ancora oggi, viene utilizzata una miscela di impregnante scuro e olio di lino).

Tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia dovranno avere la stessa tipologia, tinta e tonalità.

Sono sempre vietate le suddivisioni delle luci del tipo inglese e i vetri a specchio.

Circa la conservazione delle caratteristiche architettoniche e geometrico-dimensionali caratteristiche dell'edilizia locale, vanno innanzitutto conservati i rapporti dimensionali altezza/larghezza caratteristici delle bucaure, tali cioè da far superare generalmente la forma del doppio quadrato nel caso delle portefinestre (mediamente il rapporto è 1:2,5) e comunque configuranti geometrie rettangolari verticali allungate.

È ammesso l'impiego del legno a vista soltanto qualora sia tradizionalmente preesistente, evitando in ogni caso finiture lucide o che alterino notevolmente il colore e la percezione naturale del legno.

Gli infissi devono essere sempre collocati nel profilo interno del muro.

Si dovrà evitare l'impiego di serramenti ad una sola anta sulle finestre originariamente a due ante o l'utilizzo di infissi a blocco, ossia che integrano il serramento con la persiana, o di sistemi di oscuramento con portelloni, tutti tipi che risultano estranei alla tradizione.

In presenza di interventi unitari di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati recentemente in lega leggera, ferro e quant'altro incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

Il numero, la dimensione e la forma delle aperture esistenti sui muri perimetrali devono essere considerate un valore costitutivo dell'edilizia storica, l'obbligo di adeguamento igienico del vano (superficie finestrata non inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento negli interventi di ristrutturazione e/o adeguamento degli organismi realizzati prima del 1950) può essere soggetto a deroga, quindi non obbligatorio per gli interventi fino alla Categoria di ristrutturazione edilizia generale [Art.3, punto 1d del D.P.R. 380/2001], in quanto generalmente distruttivo dei caratteri essenziali del Centro Matrice.

Non è consentito utilizzare nelle portefinestre vetri a specchio.

### *Stipiti di porte e finestre, soglie e davanzali*

Dovranno essere generalmente in pietra naturale con superficie scabra (bocciardata, sabbata o segata al naturale) con esclusione di marmi lucidati, oppure in pietra artificiale o cemento sagomato secondo la tipologia ed il periodo di costruzione del fabbricato.

La sporgenza del davanzale non potrà superare la misura del suo spessore.

Gli spigoli esterni delle finestre, se prive di stipiti in pietra, dovranno essere in genere realizzati con intonaco liscio.

### *Sistemi di oscuramento esterni*

Il sistema di oscuramento negli edifici storici viene assicurato da scuretti interni in legno.

Sono espressamente vietati i sistemi di oscuramento esterni se non già esistenti o la tipologia ne prevedeva l'uso all'origine, mentre sono sempre ammessi gli scurini interni.

È consentito il mantenimento degli avvolgibili e delle persiane nei soli edifici che presentano uno spiccato linguaggio architettonico moderno (anni '50 e successivi), tanto da rendere incompatibile l'uso di altri sistemi di oscuramento.

È fatto obbligo di:

- utilizzare sportelloni riducibili per la chiusura di vetrine, in legno protetto con vernici preferibilmente non trasparenti analoghe a quelle tradizionali per tipologia, colore (tradizionalmente, ancora oggi, viene utilizzata una miscela di impregnante scuro e olio di lino) e ferramenta;
- in caso di vernici trasparenti impiegare una mordenzatura scura, non è consentito il legno a vista chiaro;
- usare inferriate in ferro di disegno analogo a quelle tradizionali.

È consentito:

- utilizzare, per la chiusura di sicurezza delle vetrine, cancelletti riducibili o serrande avvolgibili a maglia in ferro verniciato con colori scuri;

In ogni caso non è ammesso:

- usare persiane a battente nel piano terra quando interferiscono con lo spazio pubblico;
- usare serrande avvolgibili (tapparelle) di qualsiasi materiale in tutto il perimetro del Piano Particolareggiato Centro Matrice;
- usare serrande di sicurezza in lamiera, cancelletti ed inferriate in alluminio naturale o anodizzato.

#### **Grate, sorapluce, lunette e zoccolature - (vedi Abaco Tipologico D6)**

*Grate*

##### Esistente:

Elementi di fondamentale importanza nell'architettura popolare in Seui sono le grate in ferro a protezione delle finestre e portefinestre sistemate al piano seminterrato o al piano terra delle abitazioni, utile per consentire un limitato ricambio d'aria in protezione con l'esterno.

Si trovano realizzate con:

- ferro piatto orizzontale forato ad intervalli regolari sui quali viene inserito un ferro tondo verticale. Essa è ancorata alla muratura a protezione di bucatina omogenea con stipiti e architrave in trovanti di scisto.
- ferro piatto orizzontale e verticale saldati con borchie in ferro ad intervalli regolari. Ancorata alla muratura a protezione di bucatina elementare con stipiti in trovanti di scisto e architrave ligneo.
- ferro piatto orizzontale ad L, forato ad intervalli regolari sui quali viene inserito un ferro tondo verticale. Ancorata alla muratura a protezione di bucatina mista con stipiti e architrave intonacati.
- ferro piatto orizzontale forato ad intervalli regolari sui quali viene inserito un ferro tondo verticale. Ancorata alla muratura a protezione di bucatina omogenea con stipiti in trovanti di scisto e architrave ligneo.
- ferro tondo almeno Ø22 ancorato tra loro attraverso dei fori passanti nel ferro tondo.
- ferro piatto orizzontale e verticale applicata sulla porta di ingresso o su porta della cantina, generalmente si applicava a protezione del "Portellitu".

Tutti gli elementi di ferro battuto di rifinitura della facciata costituiscono fattori essenziali dell'immagine degli edifici: grate, ringhiere, cancelli, cancellate, ferma imposte, etc. È vietata la rimozione di tali elementi ed è consentita la sola manutenzione.

##### Nuove realizzazioni:

Le nuove grate dovranno essere realizzate in ferro battuto, protette con vernici non trasparenti di colore scelto tra gli abbinamenti descritti in questo manuale.

Tutti le grate della stessa unità edilizia dovranno avere la stessa tipologia, tinta e tonalità.

Le grate devono essere sempre collocate nello spessore della muratura.

In caso di documentato degrado è ammessa la sostituzione con stessi materiali, forme e colori.

Il trattamento di tutti questi elementi di ferro dovrà riproporre il colore originale mediante pulitura e utilizzo di disossidanti fosfatanti e vernici opache di protezione. È consentito l'impiego di olii protettivi trasparenti che blocchino il processo di ossidazione.

Sono vietate le inferriate realizzate con altri materiali quali acciaio inox, finitura zincata a vista, alluminio.

### *Sopraluce*

#### Esistente:

I sopraluce, assai diffusi nelle porte d'accesso sia dei vani abitativi che ancor più nei vani rustici, vengono inseriti per illuminare e talvolta arieggiare i vani anche a serramento chiuso, separati rispetto al telaio inferiore mediante traversi in legno lavorato. Tali elementi, dotati di telaio e vetro solo negli ambienti abitativi, sono generalmente protetti da un rosta metallica a motivi floreali che talvolta diventava elemento di riconoscibilità con l'inserimento di decorazioni raffinate. Può essere arcaico di tipo rettangolare, o meno arcaico, anzi a tutti gli effetti "moderno", è il caso delle aperture con arco a tutto sesto o ribassato (quasi mai a tre centri). L'uso dell'arco nelle aperture dell'edilizia di montagna può essere fatto risalire in generale al classicismo ottocentesco, e l'apparecchio relativo è quasi sempre costituito da conci squadrate, secondo i modi ed i canoni dell'edilizia "di civile abitazione". Questi sopraluce sono di fondamentale importanza nell'architettura popolare di Seui in quanto risolvono oltre che il ricambio d'aria necessario per il vano che si affaccia sulla strada anche l'illuminazione dall'esterno. I sopraluce generalmente sono realizzati con:

- arco a tutto sesto: realizzato con trovanti di scisto; protetto con grata metallica rettangolare inserita nel telaio dell'infisso.
- arco a tutto sesto: realizzato con trovanti di scisto; protetto con grata metallica semicircolare lavorata con
- arco a tutto sesto: realizzato con laterizi di cotto, la modellazione e lavorazione dell'arco è ottenuta assemblando mattoni pieni; protetto con rosta metallica inserita nel bordo lavorato dell'arco e lavorata con motivi geometrici o floreali.
- Sopraluce con arco a tutto sesto: realizzato con mattoni cotti; protetto con grata metallica semicircolare lavorata con motivi geometrici o floreali, inserita tra il telaio dell'infisso e l'arco.
- Sopraluce con arco a tutto sesto: realizzato con mattoni cotti; protetto con grata metallica semicircolare lavorata con motivi geometrici o floreali, inserita tra l'architrave e l'arco.
- Sopraluce con arco ribassato: realizzato con mattoni cotti; protetto con grata metallica rettangolare lavorata con motivi geometrici o floreali, inserita tra il telaio dell'infisso e l'arco.

#### Nuove realizzazioni:

I nuovi sopraluce dovranno essere realizzati, rispettando forme e dimensioni di quelli tradizionali e riportati nell'**Abaco tipologico D.6** la rosta di ferro battuto, dovrà seguire gli stessi disegni di quelle tradizionali e protetta con vernici non trasparenti di colore scelto tra gli abbinamenti descritti in questo manuale.

Tutti le roste della stessa unità edilizia dovranno avere la stessa tipologia, tinta e tonalità.

In caso di documentato degrado è ammessa la sostituzione con stessi materiali, forme e colori.

Il trattamento di tutti questi elementi di ferro dovrà riproporre il colore originale mediante pulitura e utilizzo di disossidanti fosfatanti e vernici opache di protezione. È consentito l'impiego di olii protettivi trasparenti che blocchino il processo di ossidazione.

Sono vietate le inferriate realizzate con altri materiali quali acciaio inox, finitura zincata a vista, alluminio.

### *Lunette*

#### Esistente:

Lo stesso scopo dei sopraluce viene raggiunto con la realizzazione di lunette sistemate all'ultimo piano delle abitazioni ove è sistemato il sottotetto "staulu farzu", generalmente non abitabile.

Generalmente sono protette con infisso in legno e vetri, raramente con rosta esterna di ferro battuto. Le lunette generalmente sono realizzati con:

- arco a tutto sesto: realizzata con trovanti di scisto, così come la soglia. Protetta dall'esterno con infisso e qualche volta con grata metallica
- arco a tutto sesto: realizzata con mattoni cotti, soglia in trovanti di scisto. Sulle bucaure è stato realizzato l'alloggio rettangolare per infisso.

arco a tutto sesto: realizzata con mattoni cotti, soglia in trovanti di scisto. Sulle bucaure è stato realizzato l'alloggio per infisso.

#### Nuove realizzazioni:

le nuove lunette dovranno essere realizzate, rispettando forme e dimensioni di quelle tradizionali e riportate nell'**Abaco tipologico D.6** l'infisso a protezione della lunetta dovrà rispettare quanto riportato nel capitolo finestre.

In caso di documentato degrado è ammessa la sostituzione con stessi materiali, forme e colori.

#### *Zoccolature*

##### Esistente:

La zoccolatura, quando è presente di norma è realizzata in intonaco di calce strollato (miscela di malta di cemento e ghiaio di granulometria fine) o comunque con lavorazioni della superficie intonacata differenziate da quelle dell'intonaco del fondo della facciata. Si riscontrano zoccolature alte oltre 2,50 cm, soprattutto nelle zone con strade in pendenza elevata.

##### Nuove realizzazioni:

Per le nuove realizzazioni di facciate o nuove unità edilizie si dovrà realizzare con intonaco di calce strollato (miscela di malta di cemento e ghiaio di granulometria fine) o comunque con lavorazioni della superficie intonacata differenziate da quelle dell'intonaco del fondo della facciata, di colore corrispondente alle tinte indicate nella cartella colori e nella Tavola degli accostamenti allegate, che fissano unicamente gli accoppiamenti tra colore del fondo, colore dei rilievi (cornici, marcapiani, etc.), e zoccolature.

Generalmente la zoccolatura deve essere contenuta al di sotto dei davanzali delle finestre situate al piano terreno e deve riguardare l'intero edificio e non solo una porzione di facciata; deve essere omogenea per altezza ed esecuzione per tutta l'unità edilizia e non deve essere necessariamente unificata ad unità edilizie diverse o confinanti, non potrà superare l'altezza di 80-90 cm e potrà seguire la pendenza della strada o essere realizzata a gradoni rispettando la massima altezza prima citata.

Non è ammessa la realizzazione di una zoccolatura lapidea di nessun genere.

Nel restauro delle facciate non è consentita la creazione di zoccoli, soglie, bancali e davanzali ove essi non siano già esistenti e, allo stesso modo, non è consentita la sostituzione con pietra o marmo in lastre.

#### **Balconi e parapetti - (vedi Abaco Tipologico D7)**

##### *Balconi*

I balconi sono un elemento architettonico costituito da tre parti, e cioè, il parapetto (presente di ferro, pietra, legno e più raramente in calcestruzzo), la soglia che può essere sia a sbalzo che no (generalmente in pietra e più raramente in legno) e le mensole di sostegno (presenti in pietra, ferro e legno).

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

I balconi tradizionali realizzati con mensole (ferro e/o pietra) e soglie in pietra dovranno essere conservati. Nell'eventuale sostituzione di elementi dovranno essere impiegati i materiali e le finiture di superficie della medesima fattura e materiale. Nel caso di strutture portanti tradizionali realizzate in ferro battuto, queste dovranno essere conservate o, se necessario, sostituite con altre della medesima fattura e materiale.

Nuove realizzazioni: gli interventi di ricostruzione o di nuova realizzazione di balconi prospicienti la pubblica via dovranno essere sempre coerenti con il linguaggio architettonico tradizionale e con il tipo edilizio di riferimento.

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'edificio.

È consentita la realizzazione di balconi, con ringhiera in ferro, purché il loro oggetto non superi i 40 cm, ed il loro sviluppo laterale non superi di 40 cm per parte l'infisso corrispondente.

Tutto ciò, purché non siano pregiudicati i necessari distacchi e altezze, se diversamente previsto dalla normativa vigente.

È vietato l'utilizzo di profilati a U, Z, di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliati, di materiali trasparenti, di acciaio inox, alluminio e in genere di tutti i materiali metallici diversi dal ferro verniciato.

Sono vietate le solette dei balconi con finitura in cls a vista e le solette in c.a. anche se tinteggiate.

In nessun caso è consentita la creazione di balconi ad incasso o di volumi aggettanti ottenuta con l'arretramento o la sporgenza delle murature perimetrali rispetto al filo murario esistente o prescritto nel planivolumetrico di progetto.

### *Parapetti*

Sono ammesse le sostituzioni e le manutenzioni delle ringhiere in ferro e ferro battuto, quali parapetti delle coperture a terrazza esistenti, su specifica autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

### **Edifici Moderni**

All'interno di questa categoria rientrano circa 80 unità edilizie classificate come "di recente o nuova costruzione" che si sviluppano nelle zone particolarmente compromesse nell'impianto originario. Nello specifico rientrano gli isolati n° 1, 3, 7, 8, 31, 35, 36, 37, 38, 40, 42, 51, 53, 54, 68, 69, 70, 71.

La totale assenza di riferimenti storici di confronto nel contesto edilizio in cui si inseriscono questi edifici moderni, non consente di applicare in maniera "rigida" gli abachi di piano di progetto; pertanto nelle unità edilizie in cui ricadono questi fabbricati, l'abaco non potrà essere applicato in maniera rigida ma come indirizzo di progetto. Restano comunque vincolanti le prescrizioni relative alla gamma dei colori di progetto per le facciate, alla tipologia e alle finiture della copertura così come meglio descritto nei paragrafi delle "Tinteggiature e Colore" e "Coperture" del M.O..

Nel caso di presenza di serrande così come segnalate come incongruenze nelle schede delle singole unità edilizie, queste dovranno essere adeguate all'abaco tipologico D4.

Negli eventuali interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione i caratteri architettonici dovranno essere uniformati a quelli dell'intera facciata o eventualmente agli edifici adiacenti.

A titolo di esempio gli interventi dovranno garantire una uniformità nei colori (parapetti, infissi, ringhiere, sistemi di oscuramento, ecc...), nelle finiture, nei materiali e nella soluzione dei sistemi di oscuramento.

Tutte le indicazioni del presente paragrafo dovranno essere applicate sia sugli edifici mono proprietà che su edifici multiproprietà.

### **Impianti tecnologici**

#### *Impianti vari*

Nel Centro Matrice non sono ammesse apparecchiature private esterne quali (Parabole, Antenne, Climatizzatori e pompe di calore, Boiler, Serbatoi e riserve idriche, Allacci di qualsiasi genere, Campanelli, Cassette per posta etc.)

Le unità esterne d'impianti tecnologici possono essere installate su parti dell'edificio direttamente visibili dagli spazi pubblici solo se inseriti all'interno di apposite nicchie idoneamente mascherate e che non sporgano, in nessun caso, dal filo esterno della parete.

È sempre consentita la realizzazione degli impianti tecnologici privati e dei volumi per essi necessari a condizione che:

- Venga rispettato l'ordito architettonico della facciata;
- non presentino all'esterno dell'organismo o, comunque, nelle zone visibili al passaggio pubblico, canalizzazioni, motori, fili, apparecchiature varie, ecc. che deturpino il decoro esteriore dello stesso;
- le parti che non potranno essere eseguite sottotraccia e/o interrate e dovranno necessariamente restare in vista, dovranno realizzarsi con tipologie e materiali tali da consentire un decoroso inserimento nel contesto architettonico e ambientale circostante, con esclusione di qualsiasi materiale plastico;
- la loro messa in opera non preveda la demolizione di elementi decorativi o ne nasconda parte di essi;
- non siano previste demolizioni di parti strutturali che pregiudichino la statica dell'organismo;
- è vietato sistemare serbatoi d'accumulo dell'acqua potabile e del relativo impianto di pressurizzazione o similari sui tetti o terrazzini in genere, in modo particolare nelle zone visibili al passaggio pubblico. Sono consigliati adeguati impianti con autoclave e serbatoi interrati;
- In nessun caso all'interno del Centro Matrice è consentita la messa in opera di autoclavi o serbatoi di accumulo per riserva idrica di qualunque capacità, forma e colore sulle coperture o sui balconi. Se già presenti, in occasione di qualunque tipo di intervento autorizzato dal Comune riguardante la facciata nella sua interezza, dovranno essere rimossi;
- le antenne tv, in particolare quelle paraboliche, devono essere possibilmente sistemate in modo tale da non essere viste dagli spazi pubblici, in particolare è vietato il posizionamento su pareti o balconi o oggetti con affaccio su pubbliche vie o su spazi pubblici; per ogni unità edilizia può essere installata un'unica antenna o parabola di ricezione televisiva a servizio di un impianto centralizzato qualora si tratti di edifici plurifamiliari;

- in ogni caso le dimensioni delle parabole dovranno essere le minime reperibili in commercio e la colorazione dovrà essere capace di mimetizzarsi con quella delle pareti di sfondo;
- tutte le antenne dovranno essere prive di logotipi, fregi, scritte o altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza;
- Relativamente alle parabole si prescrive di decorare la superficie frontale con le apposite pellicole adesive fatte di materiale appositamente studiato per ridurre al minimo la perdita di segnale. E' invece possibile applicare del colore alle parti laterali e del retro senza compromettere la qualità del segnale.
- Sulle facciate principali è vietata la posa non incassata dei fili della rete televisiva.
- Le prese d'aria imposte dalle norme di sicurezza sono consentite nel rispetto dell'ornato di facciata, purché coperte da piatti in rame o lamiera di ferro con fori tondi di opportuno diametro, o da elementi speciali in laterizio, con esclusione dei materiali plastici.
- Gli impianti di climatizzazione non potranno utilizzare elementi esterni a meno che questi non possano trovare collocazione in terrazzi o balconi che per la loro conformazione ne impediscano la vista. Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di qualsiasi altra soluzione, in accordo con l'Ufficio tecnico, sarà possibile in alternativa collocare detti elementi esterni nei cortili interni degli edifici e comunque in luoghi che consentano la facile schermatura degli stessi; qualora non sia possibile trovare un alloggiamento congruo e compatibile con le indicazioni precedenti potranno utilizzarsi sistemi integrati con motore interno integrato che consentono di effettuare un unico foro in facciata.
- Nel caso in cui l'edificio non possieda un affaccio su spazi privati non visibile da spazi pubblici si dovranno utilizzare tecnologie che non richiedano la messa in opera di motori esterni o, altrimenti, ricorrere all'inserimento dell'unità esterna nello spessore del muro esterno opportunamente mascherata con idonee pannellature tinteggiate dello stesso colore della facciata per limitarne l'impatto visivo. Se già presenti e visibili, in occasione di qualunque intervento autorizzato dal Comune riguardante la facciata nella sua interezza, dovranno essere rimossi.

La collocazione degli impianti termici ( ad esempio Pompe di calore) sulle coperture sarà in genere ammissibile:

- se posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti, ove necessario ed in conformità alla normativa vigente, delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità. Tali manufatti dovranno essere addossati alle eventuali murature emergenti dalla copertura piana e tinteggiati dello stesso colore delle medesime; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità e garantirne il migliore e più organico inserimento nell'ambiente circostante;
- se collocati sulla copertura di corpi edilizi minori posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino esclusivamente su spazi interni all'unità edilizia;
- se collocati in corrispondenza di murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alle linee di coronamento in misura sufficiente a non renderli visibili dal basso, e comunque a condizione che siano schermati da appositi manufatti di dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.

Dette prescrizioni sono inderogabili, salvo casi del tutto particolari e motivati da sottoporre alla valutazione del Consiglio comunale e dell'Ufficio Tutela Paesaggio.

Gli impianti o scaldacqua esistenti, posizionati sui muri dei prospetti, così come quelli di nuova installazione, vanno posizionati all'interno degli edifici o in spazi interni al lotto in posizione non visibile dalla pubblica via.

Se già presenti, in occasione di qualunque tipo di intervento riguardante la facciata nella sua interezza dovranno essere rimossi e adeguati a quanto qui prescritto.

Non è consentito installare riserve idriche a vista se non nei modi di seguito indicati.

L'installazione potrà essere ammessa solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la presenza sia percepibile dai coni ottici limitrofi.

La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà inoltre ammessa solo previa verifica statica del solaio di copertura.

I serbatoi di accumulo dell'acqua devono essere posizionati all'interno degli edifici e preferibilmente interrati, non sono ammessi serbatoi in PVC colorati visibili sulle coperture.

Se posizionati su coperture piane dovranno essere addossati alle murature emergenti dalla copertura e tinteggiati dello stesso colore delle medesime; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità e garantirne il migliore e più organico inserimento nell'ambiente circostante;

Possono essere collocati sulla copertura di corpi edilizi minori solo se questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale (almeno un livello) e prospettino su spazi completamente interni all'edificio;

Dette prescrizioni sono inderogabili, salvo casi del tutto particolari e motivati da sottoporre alla valutazione del Consiglio comunale..

In particolare le riserve idriche sono ammesse solo in numero di una per ogni unità immobiliare, nella dimensione massima di metri cubi 1,5.

#### *Pannelli solari termici e fotovoltaici*

Nell'intera zona del centro matrice dell'abitato di Seui, è ammessa la sola installazione di impianti che non siano in alcun modo visibili né percepibili dagli spazi pubblici.

Per gli edifici di nuova costruzione deve essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kw per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento.

All'interno del Centro Matrice è consentita la messa in opera di pannelli solari e fotovoltaici sulla copertura unicamente nelle modalità che prevedano la loro perfetta integrazione nella copertura esistente, non sporgendo cioè, rispetto al piano della stessa, e comunque non devono risultare percepibili dagli spazi pubblici.

I pannelli fotovoltaici devono essere installati seguendo l'inclinazione delle falde integrandoli nella copertura e non devono essere visibili dalla strada, né risultare percepibili dagli spazi pubblici. Si potrà realizzare una superficie per ciascuna falda pari al massimo del 20% della superficie corrispondente alla sua proiezione orizzontale.

Se già presenti, in occasione di qualunque tipo di intervento autorizzato dal Comune riguardante la facciata nella sua interezza, dovranno essere rimossi o adeguati a quanto prescritto dal presente Manuale operativo.

I pannelli solari devono essere installati seguendo l'inclinazione delle falde integrandoli nella copertura e non devono essere visibili dalla strada, né risultare percepibili dagli spazi pubblici.

È consentita solo la tecnologia a circolazione forzata per evitare il posizionamento del serbatoio di accumulo sulla copertura.

Il posizionamento del serbatoio di accumulo sulla copertura è vietato. Inoltre è vietato posizionare più di un pannello solare per unità edilizia.

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta. Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici.

È ammessa l'installazione sul portoncino d'ingresso, purché la valenza storico-artistica-tradizionale del serramento lo consenta.

Nel caso di più appartamenti i campanelli dovranno essere ordinati in un'unica pulsantiera. Le apparecchiature devono essere collocate a filo facciata.

Le cassette e le cornici delle apparecchiature devono essere realizzate con materiali consoni al contesto.

Sono vietati gli apparecchi in alluminio o materiali plastici.

Le cassette postali multiple non possono essere collocate esternamente, sulla facciata principale, ma all'interno dell'androne di ingresso dell'unità abitativa.

Nel caso di edifici unifamiliari o bifamiliari può essere prevista la buca delle lettere collocata nel portone o portale d'ingresso o la cassetta in ghisa incassata a filo facciata.

È vietata l'installazione di corpi illuminanti privati sulle facciate prospicienti aree pubbliche.

I corpi illuminanti privati esistenti sono tollerati sino alla prima richiesta di qualsiasi intervento inerente alla facciata, dopo di che vi sarà l'obbligo alla rimozione.

È facoltà dell'Amministrazione comunale escludere la collocazione di qualsiasi impianto, anche se conforme agli indirizzi di cui sopra, qualora risulti particolarmente evidente rispetto ai principali punti panoramici o dai più importanti monumenti del Centro Matrice;

#### *Linee infrastrutturali*

All'interno delle strutture murarie verticali dei fabbricati del Centro Matrice devono essere predisposte le tubazioni e gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo di salvaguardare l'immagine unitaria del paramento murario prospiciente spazi pubblici o su parti interne degli edifici tipologizzati.

Le linee elettriche e quelle telefoniche aeree e le reti dei servizi insieme alle loro apparecchiature complementari devono essere eliminate o sostituite con impianti interrati, incassati nella muratura o comunque non in vista, fermo restando l'osservanza di norme di sicurezza.

### **REGOLE DI CARATTERE GENERALE E SPECIFICHE NORME PER GLI SPAZI PUBBLICI**

#### **Prescrizioni per gli spazi pubblici (vedi Abaco Tipologico D8)**

Le indicazioni previste dal Piano particolareggiato per la realizzazione delle pavimentazioni della viabilità e per la ristrutturazione di quella esistente, sia automobilistica che pedonale, hanno valore indicativo e saranno

oggetto di puntualizzazioni e integrazioni in sede di progetto esecutivo delle opere.

La ristrutturazione o l'ampliamento di tracciati viari esistenti deve rispettare l'andamento e le caratteristiche del terreno, devono adeguarsi ed essere coerenti con l'andamento del terreno naturale, salvo quanto previsto dall'articolo 52, comma 10 delle NTA del PPR ("Sono vietati gli interventi che comportino una modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché dei manufatti anche isolati che costituiscano testimonianza storica e culturale").

a. Piazze, slarghi: Nel Centro Matrice del paese non esistono molti spazi adibiti a piazza o a parcheggio. L'Amministrazione potrebbe decidere di riqualificare delle zone degradate e sistemarle a piazza per eventi o per parcheggi. Questi spazi, devono essere caratterizzati da una pavimentazione differente da quella delle strade, come materiali colore o tessitura; le piazze possono essere alberate ma non dotate di siepi che impediscano la vista ad altezza d'uomo; su di esse può prospettare almeno un locale aperto al pubblico anche in orari serali (bar-caffè, ecc.); le piazze devono essere dotate di panchine, fontanelle pubbliche ed elementi di arredo che ne garantiscano funzioni e decoro (cestini portarifiuti, ecc.); gli attraversamenti delle piazze e le intersezioni, devono essere evidenziati con una differente "tessitura" della pavimentazione, pur mantenendo le caratteristiche generali della stessa.

b. Strade: deve essere assicurata la circolazione pedonale in condizioni di sicurezza senza però alterare l'immagine consolidata dello spazio pubblico, evitando il ricorso, dove non siano già presenti, e non opportunamente eliminabili, a marciapiedi a quote sfalsate rispetto al piano stradale; i tratti riservati ai pedoni possono o meno essere caratterizzati da una pavimentazione diversa da quella dove transitano gli autoveicoli

c. Vicoli: devono mantenere il carattere raccolto che li contraddistingue; la pavimentazione può essere diversificata rispetto alla strada a cui afferiscono, comunque deve essere limitato il transito veicolare ai soli residenti e nei casi elencati al punto e. successivo;

d. Pavimentazioni: Un carattere importante dell'immagine del Centro storico è rappresentato dal sistema delle aree esterne pubbliche che, assieme alle quinte edilizie, costituisce l'elemento caratterizzante la morfologia del connettivo di distribuzione e relazione urbano, strutturante la qualità degli spazi esterni ed interni e della loro fruizione unitaria.

La pavimentazione in ciottoli, basalto o trachite, generalmente in uso prima dell'avvento della motorizzazione e dell'asfalto, un tempo unificava gli spazi pubblici con quelli privati, creando così una continuità tra ambito edilizio ed ambito urbano. Il traffico massiccio dei veicoli su gomma, che richiedono superfici omogenee e lisce, ha poi determinato l'impiego indiscriminato dell'asfalto e del cemento, non solo nei percorsi carrabili, ma anche in quelli pedonali e, diffusamente, anche all'interno degli stessi cortili.

In linea di principio, per le strade del Centro Matrice, andranno impiegate differenti tipologie di pavimentazioni, in funzione dei seguenti fattori:

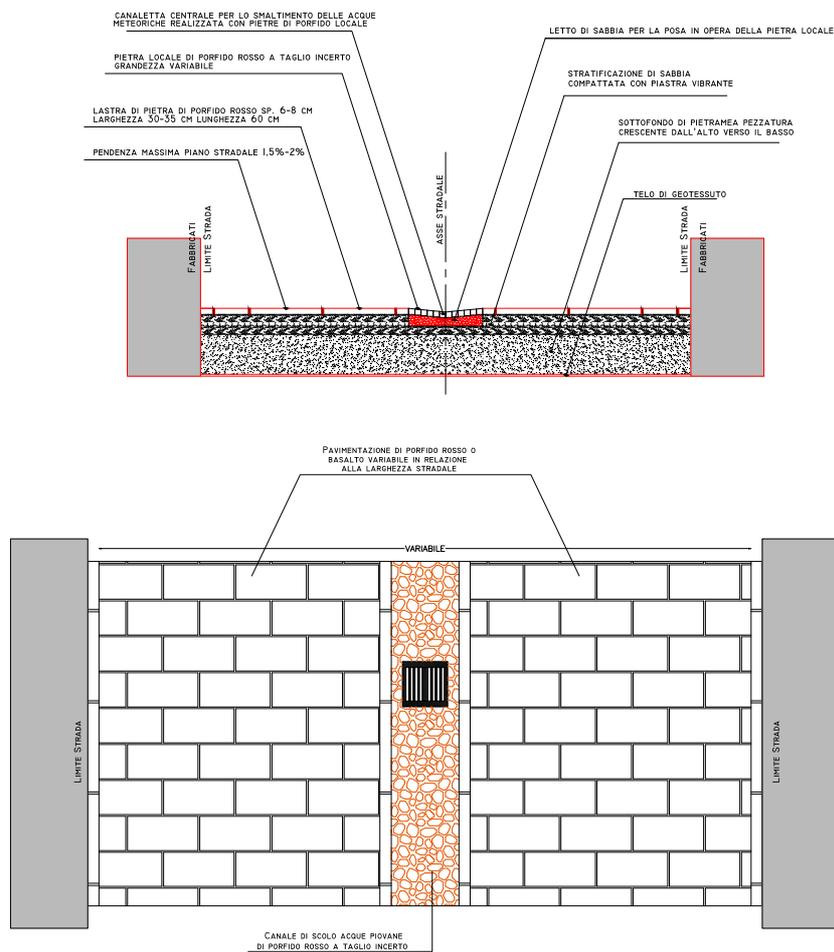
drenaggio acque superficiali;  
carico, velocità e frequenza del traffico veicolare;  
percorsi pedonali;  
accessibilità.

Un importante aspetto che riguarda non solo la funzionalità, ma la stessa figuratività della pavimentazione è il complesso delle pendenze necessarie allo sgrondo delle acque ed il più generale sistema previsto per la loro raccolta e convogliamento.

In genere le strade dovranno presentare una sezione trasversale concava (o "a culla") per la raccolta dell'acqua nella mezzera dove sarà disposto il canale di raccolta a cielo aperto oppure il condotto fognario (o chiavica) munito di caditoie, o convessa "a sella" per il convogliamento ai lati della strada dove saranno disposti i canali o i condotti di raccolta.

Mentre per le strade secondarie, prevalentemente pedonali, o sulle quali si registrano contenuti volumi di traffico, si ricorrerà alla ricostituzione delle pavimentazioni in ciottoli (o pietrini di granito o basalto) e stangoni di granito grigio o basalto. Dovrà considerarsi come opzione privilegiata l'utilizzo di materiali di produzione locale o regionale, storicamente diffusi se ancora reperibili o in uso. Si riportano a titolo di esempio la planimetria e la sezione di strada realizzata all'interno del centro matrice.

Comune di Seui  
 Piano particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione -  
 Manuale Operativo, art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione



Particolare attenzione deve essere posta sui rapporti materici e coloristici tra contesto costruito e superfici lapidee, considerando anche eventuali scelte innovative che dovranno essere fatte seguendo i criteri seguenti:

- la tecnologia di posa in opera (a secco o su massetto cementizio) dipenderà dalle condizioni di contesto, legate al materiale, alla sua pezzatura, al traffico previsto e ammissibile.
- La praticità delle pavimentazioni non posate su massetto di calcestruzzo si rivela ogni qualvolta sia necessario intervenire per modificare o mantenere reti o sottoservizi;
- In particolari contesti con bassa intensità di traffico, l'inserimento dei marciapiedi non solo non è necessario ma costituisce un arbitrario ammodernamento della configurazione tradizionale;
- I sistemi di posa devono garantire la consistenza delle architetture a margine. Occorrerà, infatti, provvedere allo smaltimento delle acque meteoriche evitando l'accumulo in prossimità delle fondazioni e realizzare una permeabilità delle pavimentazioni tale da non compromettere la salubrità delle murature degli edifici adiacenti. Pavimentazioni a schiena d'asino saranno ammesse solo in contesti dove adeguate sezioni stradali permettano la gestione corretta delle fasce adiacenti all'edificazione.
- Per le tecniche di posa, si dovrà in prima istanza fare riferimento a quelle tradizionali, prediligendo quella a secco (elementi lapidei su sabbia, con un adeguato drenaggio e sottofondo) che garantisce la permeabilità del suolo e favorisce la raccolta delle acque superficiali in maniera puntuale a distanza adeguata dai fabbricati. Il letto di sabbia poggerà su un sottofondo in pietrame a pezzatura crescente dall'alto verso il basso, poggiante a sua volta su un telo di geotessuto; in tal modo si eviterà di impermeabilizzare il terreno, mentre la stabilità della pavimentazione, anziché con il solito massetto di calcestruzzo armato, si otterrà aumentando lo spessore del sottofondo in pietrame. Qualora attente valutazioni tecniche ne dimostrassero la necessità, per motivi legati alla natura del terreno, alle pendenze, al tipo di traffico ritenuto ammissibile sarà eccezionalmente proponibile il ricorso a sottofondi di calcestruzzo;
- Lo smaltimento delle acque bianche avverrà pertanto preferibilmente in superficie (fatta eccezione per le situazioni in cui è indispensabile ricorrere alla loro canalizzazione), sfruttando la naturale pendenza del terreno e le canalette laterali realizzate in masselli o pietrini. Gran parte dell'acqua

piovana finirà così per percolare direttamente attraverso la pavimentazione e, attraversando il sottofondo drenante in pietrame e il geotessuto, verrà più opportunamente assorbita dal terreno.

- Sono da evitare rigorosamente le pavimentazioni in lastre di spessore sottile o inadeguato rispetto alle loro dimensioni, fragili, funzionalmente non adatte ed espressivamente in contrasto con l'uso del massello lapideo proprio delle pavimentazioni storiche;
- Nella progettazione delle pavimentazioni si dovrà prediligere una scelta di materiali e soluzioni formali improntate alla semplicità e alla essenzialità, giustificate da riferimenti storici e funzionali. Eventuali disegni complessi dovranno essere motivati in modo molto preciso da analisi storiche. In assenza di particolari riferimenti culturali locali non si giustifica il ricorso ad eccessive elaborazioni geometriche, all'accostamento gratuito di materiali di differente natura e colore e in generale a esecuzioni inutilmente costose e ricercate, inserite in contesti urbani di carattere rurale o comunque architettonicamente semplici.
- La progettazione dovrà prestare una particolare cura nel disegno di dettaglio delle soglie di ingresso delle unità abitative, in particolare in corrispondenza dei portali, dove andrà salvaguardato o adeguatamente riproposto il sistema tradizionale di smaltimento delle acque meteoriche dalla "piazza" interna alla strada pubblica eventualmente sfruttando le sedi per le ruote dei veicoli, o in occasione di ingressi pedonali, posti a un livello maggiore rispetto alla quota stradale, per i quali la realizzazione dei gradini non dovrà essere né banale né scontata ma in base a un disegno che valorizzi l'accesso coerentemente con l'aspetto conferito alla pavimentazione stradale.

#### **Superamento delle barriere architettoniche.**

La forma e la struttura degli spazi pubblici, in particolare le piazze e gli ambiti di relazione adiacenti a monumenti, devono essere tutelati in conformità con la loro immagine originaria.

La necessità di agevolare la frequentazione di alcuni ambiti, di dotarli quindi dei requisiti di accessibilità o visitabilità, non può portare alla loro modificazione irreversibile. Se necessari, i dispositivi per il superamento delle barriere architettoniche non dovranno essere dissimulati, con effetti di falso, ma eventualmente giustapposti agli edifici, considerandoli come oggetti tecnologici da progettare in termini di qualità.

In particolare:

- La scelta del dispositivo per l'abbattimento delle barriere architettoniche (servoscala, rampa, ecc.) deve essere effettuata privilegiando l'opzione che minimizza l'impatto visivo salvaguardando al meglio i valori storici da tutelare e lo spazio pubblico.
- Le rampe posizionate su prospetti o rivolte verso gli spazi pubblici devono essere sempre rimovibili e progettate con criteri di sobrietà e leggerezza; le rampe saranno preferibilmente scomponibili in porzioni modulari movimentabili, e non necessariamente collocate sull'ingresso principale se tale scelta porta alla modifica sostanziale dei piani originali del luogo.
- In nessun caso la costruzione di rampe o dispositivi di mobilità deve comportare modifiche irreversibili sulle strutture di prospetto né della conformazione e dell'articolazione degli spazi pubblici al contorno delle architetture.

#### **Impianti tecnologici pubblici.**

Le linee aeree di qualsiasi specie ed i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica in modo da non deturpare le facciate degli edifici e l'ambiente urbano.

In caso di rifacimento di linee il Responsabile dell'Ufficio tecnico può dettare speciali cautele ed ordinare l'interramento dei cavi

Nel caso di restauro complessivo di facciate è tassativo riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica attualmente riuniti in modo disorganico nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi.

L'Amministrazione comunale si impegna a stabilire con gli Uffici tecnici degli Enti erogatori dei servizi pubblici un riordino totale delle reti distributive, concordando metodi e tempi operativi.

Per accogliere e organizzare in facciata tutti i cavi ed i fili degli impianti di illuminazione pubblica, Enel e telefonia, dove possibile e con assoluta esclusione degli edifici tutelati, si devono creare apposite scanalature interne alle murature o condotti atti allo scopo.

I criteri di riordino per gli interventi sono seguenti:

- Realizzazione di condotti sotto traccia atti a raccogliere i cavi;

in alternativa

- Calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle Unità edilizie. Le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda.
- Percorsi orizzontali posti il manto di copertura, immediatamente al di sopra del canale

di gronda. I cavi possono essere posti al di sopra delle fasce marcapiano, fasce di gronda o fasce marcadavanzale, il più possibile arretrati per essere occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia. In generale si raccomanda il rispetto assoluto delle presenze di pittura murale e di decorazioni ornamentali plastiche.

Le tubazioni del gas, di norma, non possono essere installate a vista sulla facciata.

Le tubazioni, per quanto previsto da norme di sicurezza, devono trovare alloggiamento nelle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via.

In casi eccezionali, qualora non sia possibile altrimenti, su specifica autorizzazione dell'Amministrazione comunale, le tubazioni saranno collocate sulla facciata principale. In questo caso estremo, le tubazioni dovranno essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa, nascoste dai canali di gronda e dai pluviali integrandole nella facciata evitando di danneggiarla, rispettandone i caratteri compositivi e adottando tutti i provvedimenti necessari a ridurre l'impatto visivo.

Sulla facciata prospiciente spazi pubblici è tollerata solo la tubazione principale del gas che non può superare i 50 cm di altezza dal piano stradale.

Il contatore del gas deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio, se ciò non fosse possibile è tollerata l'installazione in facciata in una apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le seguenti prescrizioni:

- gli sportelli dovranno essere in ghisa o acciaio verniciato del colore della facciata;
- su facciate intonacate si ammettono sportelli a filo in qualsiasi materiale purché idoneo ad accogliere un intonaco identico a quello della facciata;
- su facciate con finitura a faccia vista saranno consentiti sportelli con telai in ferro e cornici a scomparsa e rivestimento con gli stessi materiali della facciata;

Le condutture dell'acqua non possono essere posizionate in facciata.

Il contatore principale deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile è rinviata all'Amministrazione comunale la possibilità di autorizzare l'installazione in facciata in una apposita nicchia ordinatamente allineata con quella del gas e opportunamente occultata da una chiusura a filo facciata secondo le stesse prescrizioni relative ai contatori del gas.

Nel caso di impiego di sportelli in acciaio zincato o di altri materiali, la loro superficie deve essere intonacata come la facciata utilizzando reti portaintonaco od altri idonei sistemi; ove non sia possibile tale intervento, gli sportelli dovranno comunque avere superficie piana da verniciare con lo stesso colore della facciata o dello zoccolo, evitando superfici a vista zincate, in acciaio inox, in materia plastica, con grigliati o altri materiali similari. L'obiettivo è quello di emulare al massimo la superficie che dovrà supportare tale elemento.

Per quanto riguarda gli impianti di telefonia mobile, è vietata l'installazione:

- in tutto il Centro Matrice

La realizzazione di ascensori e montacarichi, nel Centro matrice, può avvenire anche modificando i volumi esistenti (con o senza l'utilizzo di eventuali superfetazioni) purché non si comprometta il sistema distributivo della tipologia edilizia, le strutture portanti o le parti decorate.

In tutto il Centro Matrice, non è mai consentito realizzare ascensori e montacarichi all'esterno dei fabbricati

Le fasce di servitù per la raccolta e lo scolo delle acque meteoriche esistenti nei confini delle unità edilizie devono essere conservate.

### **Linee guida per l'illuminazione pubblica - (vedi Abaco Tipologico D9)**

Particolare attenzione va riposta nel progetto di illuminazione del Centro Matrice, eliminando o comunque minimizzando l'inquinamento luminoso. A tal fine, se è importante corredare i progetti di uno studio illuminotecnico che contempli tutti i parametri che determinano la qualità della luce (intensità, colore, posizionamento, numero etc. delle fonti luminose), è anche importante differenziare gli spazi considerando il rapporto tra spazi pubblici di intensa frequentazione e spazi a carattere vicinale, modulando i vari ambiti con differenti parametri di luminosità.

Tra i criteri di scelta degli apparecchi illuminanti e di tutti i loro accessori si devono contemplare, tra gli altri, anche la valutazione della qualità dei materiali dei singoli componenti, poiché questo, pur essendo un probabile maggior onere in fase di esecuzione, si traduce in un sicuro risparmio nella fase di gestione e manutenzione.

Nella scelta del supporto della fonte luminosa si dovranno prediligere materiali e soluzioni formali improntati alla semplicità e alla essenzialità, in quanto, in assenza di un consolidato sistema tradizionale di illuminazione pubblica, è necessario minimizzare l'impatto del nuovo impianto.

Nel caso di apparecchi illuminanti che costituiscano rifacimenti "in stile" questi, oltre ad essere in generale sconsigliati per il loro carattere spesso piattamente imitativo, dovranno essere utilizzati in ambiti dove esistono riferimenti storici a quella specifica tipologia stilistica, e comunque in modo tale da non creare

contrasto con ambienti di forte carattere rurale.

In ambiti prevalentemente residenziali si eviti il confronto diretto tra il cono di luce e le facciate delle case, dirigendolo verso il basso o adoperando parabole a fascio asimmetrico, in particolare quando si è costretti a posizionare l'apparecchio illuminante vicino all'edificio.

Nelle Piazze o negli slarghi si collocheranno ovviamente elementi su palo (pastorale), a lampada singola o multipla secondo le esigenze; nelle strade è invece preferibile l'impiego di lampioni a mensola ancorati alla muratura degli edifici.

Nelle diverse parti di uno stesso ambito urbano va posta particolare attenzione al progetto illuminotecnico, coordinando le variazioni del gradiente luminoso, l'intensità di luce e la temperatura della fonte luminosa. Altro fattore importante è l'attenzione che dovrà porsi per evitare fenomeni di abbagliamento a chi percorre la via pubblica e a chi abita ai margini della stessa; i punti luce incassati nella pubblica pavimentazione spesso generano disturbi e potenziale pericolo, oltre che ingiustificabili elevati costi di acquisto e di manutenzione, pertanto se ne sconsiglia l'impiego.

Nella progettazione e nella scelta dei sistemi di illuminazione pubblica bisogna sempre considerare l'importante parametro del risparmio energetico

L'illuminazione stradale dovrà essere studiata in modo da ridurre la dispersione del flusso luminoso verso l'alto;

si devono impiegare sistemi illuminanti a basso consumo energetico, senza che ciò porti a sottovalutare i parametri qualitativi legati alla temperatura del colore e alle scelte di corretto inserimento dell'impianto nel contesto;

il posizionamento dei punti luce dovrà essere compiuto in considerazione degli elementi di qualità delle parti degli edifici prospicienti lo spazio pubblico;

I punti luce possono contribuire alla percezione degli elementi di pregio o caratteristici dei prospetti degli edifici considerati organismi storici o dei punti di relazione tra spazio pubblico e spazio di pertinenza di edifici; Colore ed intensità della luce possono essere concepiti in relazione alle funzioni dello spazio pubblico o al variare dei suoi usi nelle ore notturne, garantendo comunque gli standard tecnici minimi per la sicurezza della circolazione pedonale.

È fatto assoluto divieto di utilizzare lampade fluorescenti o di tipologia denominata "luce fredda" o comunque colorata.

Per quanto qui non disposto si fa riferimento alle "Linee guida e modalità tecniche d'attuazione per la riduzione dell'inquinamento luminoso e relativo consumo energetico" (art.19, c 1, LR 29 maggio 2007, n.2).

#### **Arredo urbano, ringhiere e corrimano - (vedi Abaco Tipologico D10- D11)**

Di fronte al progetto degli arredi urbani è necessario dimensionare il tenore dell'intervento in relazione al carattere del luogo; la semplicità degli interventi ed i riferimenti formali e stilistici devono necessariamente adeguarsi alla dimensione culturale dei luoghi, evitandone impropri processi di nobilitazione e cambio di significato.

Nel centro storico l'arredo urbano era limitato a pochi elementi di carattere funzionale, legati a funzioni specifiche più che a prospettive decorative. Ciò nonostante la progettazione dell'arredo urbano, se curata ed essenziale, può contribuire al miglioramento dell'ambiente del centro storico, purché sia in grado di intervenire in modo integrato ed unitario, comprendendo l'insieme dei segni che modificano o caratterizzano, quali insegne, cartellonistica, ecc.

Inoltre:

- in presenza di arredi urbani storici si dovrà procedere al ripristino e all'integrazione degli stessi e non alla loro indiscriminata sostituzione;
- il progetto di nuovi arredi urbani sarà subordinato allo studio del contesto locale, con particolare riferimento ai caratteri di estrema essenzialità delle architetture;
- i riferimenti stilistici dovranno essere appropriati, evitando anacronismi quali la collocazione di arredi (corpi illuminanti, panchine e simili) di stampo classicista ottocentesco; analogamente gli eccessi linguistici di alcuni elementi di design moderno, così come la stravagante proposta di elementi vernacolari, possono risultare lesivi del carattere dei luoghi.

Le indicazioni relative alle tipologie di arredo urbano, contenute nelle tavole del Piano particolareggiato hanno valore indicativo e possono essere puntualizzate in sede di progetto esecutivo dell'opera.

È prevista la possibilità di installare strutture fisse e amovibili - temporanee sugli spazi pubblici del Centro Matrice, con le finalità di pubblico interesse e secondo le seguenti regole.

Si intende come "dehors" l'occupazione con tavoli, sedie, fioriere, ombrelloni, gazebo e elementi di delimitazione spaziale e di decoro (parapetti e fioriere), di suolo pubblico, da parte di esercizi pubblici di somministrazione, quali bar, ristoranti, pizzerie, pub ed affini.

Comune di Seui  
Piano particolareggiato del Centro di Antica e Prima formazione -  
Manuale Operativo, art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione

I gazebo possono essere provvisti di coperture a falde semplici comunque articolate e nel periodo invernale anche di tamponature laterali vetrate.

L'occupazione di suolo pubblico con dehors non deve ostacolare la normale fruizione delle aree pubbliche adiacenti e deve rispettare i seguenti criteri:

- a) il dehors deve di norma, essere installato in posizione prospiciente, o attiguo qualora le condizioni dell'area lo consentano, all'esercizio pubblico senza interferire con la viabilità veicolare e con i flussi pedonali, né porsi in contrasto con le norme del codice della strada e del suo regolamento di attuazione;
- b) nell'occupazione dei marciapiedi dovrà essere lasciato uno spazio di almeno metri 1,5 per il passaggio pedonale e delle persone con limitata o impedita capacità motoria;
- c) l'occupazione non deve impedire in alcun modo la visibilità del traffico veicolare e non deve interferire con gli attraversamenti pedonali né occultare la segnaletica stradale verticale presente;
- d) il dehors, o parte di esso, non può essere posato su sede stradale soggetta a divieto di sosta;
- e) il dehors non deve comportare compromissione per l'identificazione di manufatti architettonici di particolare pregio, singoli e di insieme e deve garantire una corretta lettura dei loro rapporti con il contesto d'ambito;
- f) tra diversi dehors deve essere lasciato un passaggio libero non inferiore a metri 2,00;
- g) i dehors contigui con i distacchi di cui al punto precedente, dovranno avere uguali altezze pur nel possibile disegno diverso delle coperture;
- h) i dehors dovranno essere improntati alla massima semplicità al fine di minimizzare il loro impatto con l'ambiente circostante;
- i) tutti gli elementi che compongono il dehors devono essere mobili, smontabili, facilmente rimovibili e dovranno ricadere imprescindibilmente entro l'area autorizzata;
- j) i sistemi audio-visivi, riproduttori di suoni ed apparecchi TV sono inibiti nei dehors tranne condizioni particolari ed eccezionali autorizzate con singolo ed apposito provvedimento;
- k) tutti i materiali utilizzati per l'installazione di un dehors devono essere di tipo ignifugo, secondo la classificazione di legge e rispondenti alle caratteristiche previste dalle norme in materia.
- l) tavolini e sedie dovranno essere preferibilmente in legno a colorazione naturale o in metallo, non lucido, di colore grigio antracite, privilegiando le strutture leggere in armonia con il contesto;
- m) l'installazione di pedane non è ammessa, anche internamente ai gazebo se interferisce con chiusini, botole e griglie di aerazione. Non è consentito il taglio e la costipazione di radici affioranti. Le pedane ammesse devono avere struttura modulare facilmente smontabile, favorendo l'uso di pavimentazioni di legno; non sono ammessi pavimenti in moquette o materiali simili. È vietato l'utilizzo di lamiere metalliche prestampate a vista, film di gomma o similari.
- n) le protezioni dovranno essere installate solo nel caso esista la necessità di delimitare il dehors (marciapiedi stretti o vicinanza alla sede stradale oltre che precise esigenze dell'esercizio); i parapetti, ringhiere, transenne e pareti mobili autoportanti vetrate dovranno essere realizzate con struttura in legno o metallo verniciato con cromie eventualmente coordinate a quelle delle sedie e dei tavoli;
- o) le eventuali fioriere, tenute a regola d'arte, dovranno essere costituite da vasi ravvicinati, di dimensioni contenute, adornate con piante appartenenti alla vegetazione mediterranea o con essenze floreali prive di spine;
- p) all'interno dei dehors sono ammessi elementi riscaldatori omologati, muniti di regolari certificazioni di sicurezza;
- q) l'eventuale illuminazione notturna dei dehors dovrà essere assicurata con apparecchi e impianti omologati, con lampade a protezione con l'obbligo di presentare copia della "dichiarazione di conformità", rilasciata ai sensi della L. 46/90.

Le presenti prescrizioni si applicano anche alle tende parasole utilizzate per la copertura degli spazi immediatamente attigui l'esercizio pubblico (sia aperti, che delimitati da strutture verticali quali parapetti, recinzioni, ringhiere etc.)