

Gruppo di progettazione

Capogruppo:
Ing. Giovanni Cappai

I collaboratori:
Ing. Elena Cau
Ing. Fabiola Cappai
Dott.ssa Silvia Loddo
Ing. Gian Marco Marras

COMUNE DI PIMENTEL

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

PROGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

data: Aprile 2018



COMUNE DI PIMENTEL

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Indice

| | |
|---|-----------|
| PREMESSA | 3 |
| NORME GENERALI | 5 |
| art. 1 Zone incluse dal piano particolareggiato | 5 |
| art. 2 Elaborati del piano particolareggiato: | 5 |
| art. 3 Obiettivo del piano – finalità | 6 |
| art. 4 Termini e definizioni | 7 |
| art. 5 Isolati e Unità minime di Intervento (U.M.I.) | 7 |
| art. 6 Classificazione Unità Minime di Intervento e relative Classi di Trasformabilità | 8 |
| art. 7 Classi di Trasformabilità dei Corpi di fabbrica all'interno delle UMI e categorie d'intervento. | 9 |
| art. 8 Categorie d'intervento | 11 |
| <i>art. 8.1 M.O. - Manutenzione Ordinaria</i> | <i>11</i> |
| <i>art. 8.2 MS. - Manutenzione Straordinaria</i> | <i>11</i> |
| <i>art. 8.3 R.C. – Restauro e Risanamento Conservativo</i> | <i>12</i> |
| <i>art. 8.4 R.T.F. Ripristino tipologico delle facciate</i> | <i>14</i> |
| <i>art. 8.5 RE - Ristrutturazione Edilizia</i> | <i>14</i> |
| <i>art. 8.5.1 RE/A Ristrutturazione edilizia con conservazione delle caratteristiche tipologiche con o senza aumento volumetrico</i> 15 | |
| <i>art. 8.5.2 RE/B Ristrutturazione edilizia con riassetto o riconversione della tipologia, con o senza incremento di volume</i> 15 | |
| <i>art. 8.5.3 RE/C Ristrutturazione edilizia con riassetto o riconversione della tipologia, senza incremento di volume</i> 16 | |
| <i>art. 8.6 Nuova Costruzione</i> | <i>16</i> |
| <i>art. 8.6.1 N.C. Nuova Costruzione all'interno di lotti vuoti.</i> | <i>17</i> |
| <i>art. 8.6.2 Ampliamento di volumi esistenti.</i> | <i>18</i> |
| <i>art. 8.6.3 D.R. Demolizione e ricostruzione.</i> | <i>18</i> |
| <i>art. 8.7 Variazione della destinazione d'uso</i> | <i>19</i> |
| art. 9 Prescrizioni Generali | 19 |
| <i>art. 9.1 Indici, rapporti di copertura, altezze, distanze, parcheggi</i> | <i>20</i> |
| <i>art. 9.2 Prescrizioni tipologie, fronti, strutture di copertura, recinzioni, particolari costruttivi, colori, arredo urbano. (Vedi abachi)</i> | <i>21</i> |
| <i>art. 9.2.1 Intonaci esterni</i> | <i>21</i> |
| <i>art. 9.2.2 Tinteggiature e colori</i> | <i>21</i> |
| <i>art. 9.2.3 Finiture in pietra lavorata, lavori in ferro e legno</i> | <i>21</i> |
| <i>art. 9.2.4 Aperture, e finestre</i> | <i>21</i> |
| <i>art. 9.2.5 Porte e portoni</i> | <i>22</i> |
| <i>art. 9.2.6 Davanzali e soglie</i> | <i>23</i> |
| <i>art. 9.2.7 Balconi</i> | <i>23</i> |
| <i>art. 9.2.8 Recinzioni e ingressi</i> | <i>23</i> |
| <i>art. 9.2.9 Insegne pubblicitarie</i> | <i>23</i> |
| <i>art. 9.2.10 Targhe indicanti arti, mestieri e professioni</i> | <i>24</i> |
| <i>art. 9.2.11 Tende e gazebi</i> | <i>24</i> |
| <i>art. 9.2.12 Contenitori espositivi e distributivi</i> | <i>24</i> |

| | | |
|----------------|--|-----------|
| art. 9.2.13 | Segnaletica ed affissione | 24 |
| art. 9.2.14 | Apparecchi per l'illuminazione pubblica..... | 24 |
| art. 9.2.15 | Panchine e gli altri arredi urbani | 24 |
| art. 9.2.16 | Coperture e tetto | 24 |
| art. 9.2.17 | Impianti solari termici e/o fotovoltaici..... | 25 |
| art. 9.3 | Limitazioni per gli interventi interni | 25 |
| art. 9.4 | Prospetti | 25 |
| art. 9.4.1 | Conservazione delle antiche aperture..... | 25 |
| art. 9.4.2 | Inserimento e dimensionamento di nuove aperture | 25 |
| art. 9.5 | Riordino delle superfetazioni o di qualsiasi volume incongruo..... | 26 |
| art. 9.6 | Riqualificazione dei balconi | 26 |
| art. 9.7 | Riqualificazione lastrici solari | 26 |
| art. 9.8 | Revisione totale del fronte. | 27 |
| art. 9.9 | Numero dei Piani | 27 |
| art. 9.10 | Frazionamenti | 27 |
| art. 9.11 | Loggiati | 27 |
| art. 9.12 | Procedure e modalità per gli interventi di manutenzione delle corti, giardini ed orti | 27 |
| art. 9.13 | Riordino componenti impiantistiche – impianti tecnologici e accessori di facciata | 28 |
| art. 9.14 | Canali di gronda e pluviali..... | 28 |
| art. 9.15 | Cavi elettrici, telefonici, tubazioni del gas metano e dell'acquedotto | 28 |
| art. 9.16 | Contatori. | 28 |
| art. 9.17 | Impianti di condizionamento dell'aria, Pompe di calore, unità motocondensanti e simili. | 29 |
| art. 9.18 | Antenne radiotelevisive e radiotelefoniche | 29 |
| art. 10 | Procedure amministrative: interventi edilizia libera, demolizioni, scia, permesso di costruzione, cambio di destinazione d'uso, SUAPE | 29 |
| art. 11 | Aggiornamento delle schede aggiuntive | 29 |
| art. 12 | Difformità tra i dati del piano e la situazione reale | 30 |
| art. 13 | Disposizioni varie | 30 |

PREMESSA

Le presenti Norme riguardano il nucleo di antica e prima formazione "centro **matrice**" del Comune di Pimentel.

L'entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), divenuto esecutivo con D.P.G.R. n° 82 del 7/9/2006, ha comportato per l'Amministrazione Comunale la necessità di provvedere, d'intesa e con la collaborazione dell'Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistiche (Ufficio del Piano) della RAS, a riconsiderare la perimetrazione del centro di antica e prima formazione (centro matrice) come originariamente individuato dal vigente Piano Paesaggistico Regionale. È stato possibile effettuare tale ripermimetrazione giacché essa riguarda la delimitazione di una parte del centro urbano e, ben identificato dal reticolo stradale, e da parti quasi tutte recintate, senza comportare alcun coinvolgimento delle altre parti del territorio comunale.

La ripermimetrazione del "centro matrice" (predisposta mediante un apposito atto ricognitivo dall'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Pimentel e verificata in sede di pianificazione con l'allora l'Ufficio del Piano della R.A.S.) è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 22, in data 11 novembre 2008, dichiarata immediatamente esecutiva, successivamente in seguito alla Determinazione n° 515/D.G. del 17/03/2009 vi è stata la presa d'atto di tale ripermimetrazione da parte della R.A.S..

Il Piano Particolareggiato del centro storico di Pimentel è stato redatto secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale n° 29 del 13/10/1998, come modificata dalla L.R. n° 30 del 23/11/2000, tenuto conto in particolare delle norme contenute nel Piano Paesaggistico Regionale, divenuto esecutivo col D.P.G.R. n° 82 del 7/9/2006, e del vigente Piano Urbanistico Comunale che fu approvato definitivamente con deliberazione del C.C. n° 12 del 19/05/2006 (limitatamente alle parti non in contrasto col P.P.R. stesso).

Per la cartografia del piano si è proceduto tramite comparazione delle mappe catastali vigenti, della restituzione del rilievo aereo e dei rilievi metrici esterni degli isolati a terra. Il calcolo delle aree e dei volumi è stato effettuato con il metodo della scomposizione di figure geometriche e conseguenti volumi elementari dei fabbricati restituiti dai rilievi aerei, successivamente con l'ausilio della carta catastale si sono divise le superfici riorganizzandole in lotti, assegnando ad ognuno di essi una superficie e un volume complessivi dati dalla somma delle parti elementari ivi comprese. Di tutte le unità abitative si è riusciti a digitalizzare le mappe col sistema Cad con una buona approssimazione, sarà comunque necessario verificare i dati con rilievi metrici e/o strumentali in occasione di ogni intervento edilizio sulla singola unità abitativa.

A fronte di queste situazioni, e per quanto minuziosa sia stata la ricerca documentale dei rilievi e delle comparazioni, potranno verificarsi casi particolari come, sconfinamenti, usucapione, servitù, donazioni, accordi tra confinanti ed eredi aventi causa, dati cartografici e proprietà catastale non aggiornata, e quant'altro che non si è potuto documentare, per cui è consentito proporre soluzioni alternative documentate e certificate alla sistemazione planivolumetrica dei lotti, da concordare con l'ufficio tecnico Comunale responsabile.

Dopo indagini accurate, visite sul posto ed un attento esame delle schede particolareggiate, delle patologie e dissesti, delle 257 unità abitative del centro matrice, è emersa una situazione di preoccupante

degrado, dovuta in gran parte, all'abbandono di gran parte delle costruzioni ed a diversi decenni secolo di carenza di manutenzioni.

L'analisi e la valutazione delle schede hanno suggerito la composizione delle norme di attuazione e delle tabelle di ripartizione, con l'obiettivo di risanare e rivitalizzare il centro matrice.

Constatata l'urgenza degli interventi, al fine di risvegliare l'iniziativa dei privati ed attivare i relativi finanziamenti regionali, si è prevista una normativa semplice chiara ed essenziale.

NORME GENERALI

art. 1 Zone incluse dal piano particolareggiato

Il Piano particolareggiato include integralmente:

-le zone omogenee A – Centro Storico

-gran parte della zona omogenea B1 zona di completamento

secondo il perimetro denominato *Centro Matrice*, inserito nel vigente P.U.C. e le cui presenti Norme di Piano Particolareggiato prevarranno rispetto a quelle degli strumenti precedenti.

Le due sottozone (A e B1) verranno indicate di seguito **“Centro Matrice”**.

art. 2 Elaborati del piano particolareggiato:

Elab. A **RELAZIONE TECNICA**

Elab. B **NORME DI ATTUAZIONE**

Elab. C **(1-17) SCHEDE** di rilevamento degli isolati e delle singole unità edilizie, con indicazione dello stato di fatto, degli interventi ammissibili e prescrizioni progettuali

TAVOLE GRAFICHE

TAV.01 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE

TAV.02 – OROGRAFIA E IDROGRAFIA

TAV.03 – EMERGENZE ARCHEOLOGICHE E STORICHE

TAV 04.- INQUADRAMENTO URBANISTICO

TAV 05 – ANALISI CARTOGRAFICA STORICA

TAV 06 – CONFRONTO TRA CENTRO STORICO E CENTRO MATRICE

TAV 07 – ANALISI DELL’EDIFICATO STORICO

TAV 08 – ANALISI DELLA VIABILITA’ STORICA

TAV 09 - COMPLESSI E MANUFATTI DI CARATTERE EMERGENTE E MONUMENTALE

TAV 10- EVOLUZIONE DEL CENTRO URBANO

TAV 11- PLANIMETRIA GENERALE – DEFINIZIONE ISOLATI CENTRO MATRICE

TAV 12- PIANTA COPERTURE

TAV 13- PLANIMETRIA DESTINAZIONE D’USO – UNITA’ EDILIZIE

TAV 14- FRUIZIONE GENERALE CASE ABITATE E DISABITATE

TAV 15- STATO DI CONSERVAZIONE DELLE UNITA’ EDILIZIE

TAV 16- CARTA VETUSTA’ DELLE U.M.I

TAV 17- PLANIMETRIA USO SPAZIO PRIVATO NON EDIFICATO (CORTILI-ORTI- VUOTI URBANI

TAV. 18 - PLANIMETRIA DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

TAV 19- CLASSI DI TRASFORMABILITA’

TAV. 20 – PLANIMETRIA ELEMENTI DI PREGIO

TAV 21- ANALISI E QUALITA’ DEGLI SPAZI PUBBLICI

TAV. 22 – ELEMENTI DI ARREDO URBANO

TAV 23- CONFRONTO DELLA PLANIMETRIA CENTRO MATRICE CON LA CARTOGRAFIA DEL PAI

TAV 24- PLANIMETRIA GENERALE LOCALIZZAZIONE NUOVI E VOLUMETRIE

ELABORATI 25 (1-17)PROFILI LONGITUDINALI REGOLATORI DEGLI ISOLATI

art. 3 Obiettivo del piano – finalità

Le principali finalità del piano consistono nella:

- Riqualificazione e recupero degli edifici, degli spazi pubblici, del tessuto del Centro Matrice e della rete viaria interna e di collegamento con il territorio che conservano rilevanti tracce della storia e della cultura tradizionale.

- Integrazione delle Norme di Attuazione del PUC di Pimentel alle esigenze del Centro Matrice, comprese le zone “B1” introdotte attraverso la copianificazione con l’Ufficio Urbanistico della RAS.

- Per le parti del Centro Matrice alterate in modo notevole, la ricostituzione del tessuto urbano attraverso lo studio del vecchio catasto e di altre documentazioni recuperate, con interventi coerenti con le morfologie e le dimensioni dell’abitato storico circostante.

- Normative e incentivi per rivitalizzare i vecchi fabbricati del Centro Matrice al fine di renderli appetibili alle esigenze ed alle aspettative delle nuove generazioni e per incrementare in esso il numero dei residenti, conseguendo così anche un risparmio nel consumo di nuovi territori in una prospettiva di sviluppo sostenibile.

- Favorire, senza alterarne la loro identità culturale e morfologica, il cambio di destinazione da edifici residenziali a destinazioni specialistiche, quali attività commerciali, artigiane, uffici, studi privati e sedi di associazioni varie.

- Creazione e riqualificazione di spazi pubblici, per le attuali esigenze della vita sociale, per il verde pubblico, per le necessità del traffico pedonale ed automobilistico e delle aree di sosta, per migliorare l’aspetto ambientale, anche con l’eventuale utilizzo di lotti ineditati o con ruderi.

- Recupero degli edifici aventi notevole valore culturale, dando ad essi funzioni pubbliche, culturali, commerciali, museali delle tradizioni culturali ed economiche, compatibili con le loro caratteristiche storiche.

- Miglioramento l’efficienza energetica degli edifici con l’utilizzo delle nuove tecnologie, rispettando le caratteristiche ambientali, storiche e culturali.

Tutte queste iniziative sono state discusse e concordate con l’Amministrazione Comunale e con la partecipazione dei privati cittadini.

Le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Pimentel (di seguito indicate con la sigla NTA) sono state elaborate recependo le indicazioni e gli obiettivi definiti dal Piano Paesaggistico Regionale.

Il P.P.C.M. concorre quindi a perseguire gli obiettivi generali individuati dal P.P.R. (*Parte 1 – Disposizioni Generali - Art. 1 – Finalità – Comma 4*), riassunti nei seguenti punti:

- riqualificazione dei tessuti edilizi abitativi;
- valorizzazione dei caratteri originali e tradizionali dell’identità architettonica e urbanistica di

Pimentel;

- potenziamento delle infrastrutture pubbliche per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
- miglioramento della qualità della vita per i residenti e per gli utenti esterni;

perseguiti attraverso:

- l'analisi cartografica e delle trasformazioni urbane;
- l'analisi del tessuto urbano e dell'edilizia dell'insediamento storico;
- l'individuazione delle aree e edifici storici da conservare e riutilizzare;
- l'individuazione di un sistema di regole e di tipologie d'intervento ammissibili.

art. 4 Termini e definizioni

| | |
|--|---|
| Isolato: | Per isolato si intende un gruppo di edifici accorpati costituenti un unico blocco di costruzioni contornato da strade. |
| Unità minima d'intervento (UMI): | L'Unità Minima di Intervento si configura come una porzione di isolato, costituita da una o più Unità Strutturali Omogenee (edifici), che sarà oggetto di intervento unitario. Nel nostro caso l'UMI coinciderà col lotto urbano. |
| Corpo di fabbrica (CF): | Insieme di vari ambienti di un edificio, raggruppati in modo da formare un organismo costruttivo a sé. Se l'intero edificio consta di più corpi di fabbrica, questi sono alla loro volta raggruppati o collegati variamente fra loro, ma sempre in tal maniera che ciascuno di essi risulti limitato dai muri esterni su almeno due lati del proprio perimetro. |
| Corpo di fabbrica originario (CFO): | Corpo di fabbrica per i quali è stata riscontrata la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari. |
| Ampliamento del corpo originario (ACO): | Insieme di ampliamenti, superfetazioni o modifiche del corpo CFO |

art. 5 Isolati e Unità minime di Intervento (U.M.I.)

Il PPCM si articola con l'individuazione di n 17 isolati, all'interno dei quali si sono individuate le Unità Minime di Intervento definite come "***l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi***". Tale ambito è l'area, più comunemente riconosciuta come "lotto", identificata numericamente all'interno di ogni comparto, sul quale sia possibile effettuare l'intervento edilizio nel rispetto delle norme vigenti.

Per ciascuna U.M.I., in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica esistenti, sono state definite le cosiddette *Classi di Trasformabilità* che sintetizzano il grado di trasformazione o modificabilità

del lotto, in rapporto alla compatibilità di ciascuno con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che l'analisi e la normativa indicano come tipologicamente coerenti.

art. 6 Classificazione Unità Minime di Intervento e relative Classi di Trasformabilità

La classe di trasformabilità assegnata all'UMI deriva dallo studio effettuato sui vari corpi di fabbrica in essa contenuti, analizzando l'edificio principale e le pertinenze, il corpo di fabbrica originario e le eventuali superfetazioni e scegliendo la classe più rappresentativa dell'intera UMI.

1 BASSA O NULLA TRASFORMABILITÀ

Si applica alle UMI per le quali è stata riscontrata la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia dell'insieme dei fabbricati.

La salvaguardia sarà perseguita mediante un insieme sistematico di opere finalizzate al recupero e alla conservazione dei fabbricati storici nella loro consistenza materica, storica e formale originaria.

2 MEDIA TRASFORMABILITÀ

Si applica alle UMI con presenza prevalente di fabbricati originari o storici, in condizioni di degrado o comunque alterati, da superfetazioni o da parti in sopraelevazione, la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la conservazione delle parti storiche, una parziale modificazione e/o demolizione di recenti sopraelevazioni.

Per esse sono previste due sottoclassi:

2a UMI con diffuso mantenimento dei caratteri originari;

2b UMI con maggiori alterazioni, in particolare sopraelevazioni.

3 ALTA TRASFORMABILITÀ

Si applica alle UMI con presenza prevalente di fabbricati totalmente o in gran parte rifatti, e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia **NON È IN CONTRASTO** con il carattere tradizionale dell'ambiente urbano.

4 CORPI DI FABBRICA SOSTITUITI TIPOLOGICAMENTE INCOMPATIBILI

Si applica alle UMI con presenza prevalente di fabbricati totalmente o in gran parte rifatti, e quindi non originari, la cui permanenza **È IN CONTRASTO**, per distacchi, ombre portate, tipologie, ingombri, con il carattere tradizionale dell'ambiente urbano.

Le classi di trasformabilità sopradescritte caratterizzano l'UMI all'interno della quale troviamo corpi di fabbrica con una propria classe di trasformabilità.

art.7 Classi di Trasformabilità dei Corpi di fabbrica all'interno delle UMI e categorie d'intervento.

All'interno di ogni UMI possono essere presenti più di un corpo di fabbrica con caratteristiche di trasformabilità differenti.

| | | |
|--|---|--|
| Classe 1 BASSA O NULLA TRASFORMABILITA' | | INTERVENTI |
| Si tratta di CFO per i quali viene richiesta la <u>salvaguardia</u> , che sarà perseguita mediante un insieme sistematico di opere finalizzate al recupero e alla conservazione. | | - Manutenzione ordinaria e straordinaria; - Restauro e Risanamento Conservativo |
| Classe 2 - MEDIA TRASFORMABILITA' | | |
| Si tratta di CFO in condizioni di degrado o comunque alterati, anche da nuovi fabbricati contigui o da parti in sopraelevazione, la cui consistenza costruttiva e tipologica <u>non richiede una salvaguardia integrale</u> . Per essi è prevista la conservazione o una parziale modificazione mediante nuovi, contenuti ampliamenti o demolizione di recenti superfetazioni. | | |
| SOTTO CLASSE | INTERVENTI | |
| 2a - CFO con diffuso mantenimento dei caratteri originari. | - Manutenzione ordinaria e straordinaria - Ristrutturazione RE/A - Nuova Costruzione (piccoli ampliamenti per ripristino tipologico) | |
| 2b - CFO con maggiori alterazioni, in particolare sopraelevazioni o corpi aggiunti | -Manutenzione ordinaria e straordinaria -Ristrutturazione RE/A - Nuova Costruzione (piccoli ampliamenti per ripristino tipologico, sopraelevazione) | |
| Classe 3 - ALTA TRASFORMABILITA' | | INTERVENTI |
| Si tratta di CF totalmente o in gran parte rifatti, e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia <u>non è in contrasto</u> con il carattere tradizionale dell'ambiente urbano. | | - Manutenzione ordinaria e straordinaria - Ristrutturazione RE/B |
| Classe 4 - Corpi di Fabbrica sostituiti TIPOLOGICAMENTE INCOMPATIBILI | | INTERVENTI |
| Si tratta di CF totalmente o in gran parte rifatti, e quindi non originari, la cui permanenza è <u>in contrasto</u> , per distacchi, ombre portate, tipologie, ingombri, con il carattere tradizionale dell'ambiente urbano. | | - Manutenzione ordinaria e straordinaria - Ristrutturazione ReC |

art. 8 Categorie d'intervento

art. 8.1 M.O. - Manutenzione Ordinaria

Sono "interventi di manutenzione straordinaria", secondo l'art. 3 comma b del D.P.R 6 giugno 2001, n. 380, e ss.mm. ii. le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d' uso;

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
- tinteggiature interne;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni;
- riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti;
- riparazione e sostituzione e integrazione di parti di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, termico e di ventilazione) purché non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare in modo irreversibile elementi o parti dell'organismo edilizio;
- pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi senza mutamento dei caratteri degli strati di finitura esistenti, ripresa parziale dei rivestimenti e degli intonaci esistenti senza mutamento dei caratteri tecnologici e fisico-chimici di quelli esistenti;
- tinteggiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali, della posizione, della forma, disegno e dimensioni;
- pulitura, tinteggiatura, riparazione o sostituzione degli infissi e dei serramenti senza modificazione dei materiali e del disegno degli stessi;
- riparazione e sostituzione di parti dei manti di copertura dei tetti senza modificazione dei materiali esistenti e delle soluzioni tecnologiche esistenti;
- riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali nonché dei comignoli esistenti senza modificarne posizione, caratteri tecnologici e formali;
- riparazione e sostituzione delle pavimentazioni esterne senza modifiche dei materiali, delle forme e disegno e delle modalità di posa.

La manutenzione ordinaria è applicabile a tutte le classi di trasformabilità.

art. 8.2 MS. - Manutenzione Straordinaria

Sono "interventi di manutenzione straordinaria", secondo l'art. 3 comma b del D.P.R 6 giugno 2001, n.

380, e ss.mm. ii. le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d' uso;

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- Apertura, chiusura o modifica di vani sulle murature, anche portanti, demolizione e ricostruzione di tramezzi interni;
- Rifacimento dei manti di copertura e cornicioni;
- Rifacimento degli intonaci esterni e loro tinteggiatura;
- Rifacimento di recinzioni, pavimentazioni esterne, anche con modifica dei materiali esistenti;
- Realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva;
- Accorpamento di unità immobiliari differenti;
- Consolidamento o rifacimento delle scale e dei solai e la realizzazione di opere accessorie, che non vadano ad aumentare il volume o le superfici utili;
- Consolidamento delle strutture nelle fondazioni o in elevazione;
- Sostituzione di infissi esterni o di serramenti o di persiane con serrande, con la modifica del materiale o della tipologia degli infissi;
- Realizzazione e l'adeguamento di opere accessorie come centrali termiche, canne fumarie, ascensori, scale di sicurezza, ecc.;
- interventi finalizzati al risparmio energetico;
- Realizzazione di muri di cinta, recinti e cancellate;

La manutenzione straordinaria è applicabile a tutte le classi di trasformabilità, in particolare per le classi 1 e 2 deve essere realizzata in coerenza con gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo e Ripristino Tipologico delle facciate.

art. 8.3 *R.C. – Restauro e Risanamento Conservativo*

Sono "interventi di restauro e di risanamento conservativo", secondo l'art. 3 comma c del D.P.R 6 giugno 2001 n. 380, e ss.mm. ii. gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle

esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

Nello specifico dell'architettura tradizionale si considerano l'organismo edilizio e i suoi spazi esterni (corte), meritevoli di particolare tutela architettonica sotto il profilo storico-culturale, nella loro consistenza materica e stratificazione storica e formale.

Un corretto intervento di restauro e risanamento dovrà prevedere il mantenimento dei caratteri costruttivi originari e l'uso di materiali originari per le parti in sostituzione o adeguamento.

Con riferimento agli art. 4 e 5 del decreto 2266/U del 20.12.83 e dell'art. 5 della Circolare Assessore EE.LL. del 10.05.84, negli interventi di restauro e risanamento conservativo la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

Solo nel caso di dissesto statico non recuperabile comprovato da perizia giurata di tecnico abilitato iscritto al rispettivo albo professionale, è ammessa la demolizione delle parti pericolanti e la fedele ricostruzione con uso delle stesse tecniche costruttive e disposizioni planimetriche del fabbricato originale (vedi Abachi), fatti salvi gli adeguamenti impiantistici e igienico-sanitari.

Sono fatti salvi i limiti e i vincoli derivanti dalle leggi operanti in materia di protezione del patrimonio storico-artistico, monumentale e ambientale, quali le Leggi n. 1089 e 1497 del 1939, e successive modifiche e integrazioni.

Il tipo di intervento prevede:

- la ricostruzione filologica o il ripristino di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni; su questi ultimi sono ammesse il ripristino delle aperture tradizionali eventualmente occultate, nuove aperture sui prospetti non prospicienti la pubblica via quando, coerentemente con la tipologia di riferimento, contribuiscono alla ricomposizione prospettica;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, gli slarghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri e i loggiati;
- la conservazione e il ripristino degli sporti di gronda in relazione alle caratteristiche esistenti;
- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili di murature portanti sia interne che esterne;
- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili di solai e volte, scale;
- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili dei tetti, con ripristino del manto di copertura originale o simile all'originale;
- la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico – sanitari essenziali nel rispetto delle
- norme di cui ai punti precedenti;
- realizzazione di nuove aperture interne che non variano la tipologia dell'unità edilizia e non modificano le quote e le posizioni degli elementi strutturali;
- la modifica della distribuzione interna al solo scopo di adeguare l'unità edilizia alle esigenze abitative, igieniche e funzionali attuali purché non si alterino i caratteri tipologici dell'edificio;

- il riutilizzo dei materiali di recupero, e/o comunque materiali e tecniche costruttive tradizionali;
- Cambio di destinazione d'uso esclusivamente con destinazioni d'uso compatibili;

art. 8.4 *R.T.F. Ripristino tipologico delle facciate*

Riguarda gli edifici e muri perimetrali su vie, piazze o altri spazi pubblici, tale categoria di intervento è prevista per tutte le classi di trasformabilità.

Dovranno pertanto essere conservati e riproposti gli elementi costruttivi e decorativi esistenti nelle facciate conservandone o recuperando le caratteristiche dimensionali e tipologiche originarie, dove esistenti o riproposte in conformità a quanto previsto dagli abachi tipologici. La copertura fa parte integrante della facciata.

Per i corpi di fabbrica appartenenti alla classe 1 e 2 il vincolo sulle aperture dei prospetti è applicabile solo nel caso in cui tale prospetto sia effettivamente di tipo conservativo ossia che abbia mantenuto le caratteristiche della tradizione costruttiva. In caso contrario potrà essere rimodulato secondo le indicazioni dell'abaco allegato.

Son vietate le placcature dei fronti di qualsiasi tipo o le zoccolature.

art. 8.5 *RE - Ristrutturazione Edilizia*

Sono "interventi di ristrutturazione edilizia", secondo l'art. 3 comma d del D.P.R 6 giugno 2001, n. 380, e *ss.mm. ii. gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.*

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

Di seguito sono state previste tre sottocategorie, comprensive della definizione di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione secondo il D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., in modo da regolare le modifiche di volume in coerenza con la classe di trasformabilità di ogni corpo di fabbrica.

Gli interventi possibili saranno denominati come:

- **RE/A:** più restrittiva, eseguibile solo su CF appartenenti alla classe **2**;
- **RE/B:** eseguibile solo su CF appartenenti alla classe **3**;
- **RE/C:** eseguibile solo su CF appartenenti alla classe **4**;

art. 8.5.1 RE/A Ristrutturazione edilizia con conservazione delle caratteristiche tipologiche con o senza aumento volumetrico

Prevede la riorganizzazione funzionale dei singoli CF, il risanamento conservativo dei fronti o dei muri di cinta sugli spazi pubblici e permette altresì, sempre nel rispetto degli assetti essenziali dell'Organismo Edilizio, gli ampliamenti volumetrici possibili sulla base degli indici esistenti e delle norme di Piano entro il limite massimo previsto dal piano.

Oltre le opere previste dalla manutenzione ordinaria e straordinaria un elenco esemplificativo non esaustivo delle opere RE/A può essere:

Modifica, integrazione o sostituzione di parti anche strutturali anche con cambiamento della sagoma del CF, esclusivamente con la finalità del ripristino formale del CFO;

Utilizzo della volumetria residua per la realizzazione di copertura a falde inclinate al posto della copertura piana;

Esclusivamente nel caso di classe 2b, sopraelevazioni per CFO con solo piano terra se consentito dai profili regolatori, congruenti con le tipologie previste dagli abachi e dalla presente normativa di piano sulle nuove costruzioni.

L'altezza di gronda dell'eventuale nuovo prospetto non può essere maggiore di quella indicata sul profilo regolatore.

Gli interventi di cui sopra saranno sempre eseguiti nel rispetto delle caratteristiche storiche e tipologiche originali del CFO. Dovranno essere conservati e ripristinati, dove possibile gli elementi costruttivi catalogati negli abachi, si consiglia l'uso dei materiali originali; in alternativa sono ammesse murature portanti in laterizio intonacato e solai in latero-cemento.

L'obiettivo degli interventi sarà quindi sempre quello di riproporre i caratteri tradizionali perduti per gli edifici tradizionali, o di apportare quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento ambientale degli edifici sostituiti.

art. 8.5.2 RE/B Ristrutturazione edilizia con riassetto o riconversione della tipologia, con o senza incremento di volume

Si applica ai CF in regime di Alta Trasformabilità – edifici compatibili (**classe 3** - per i quali può essere applicata anche la categoria della Demolizione e Ricostruzione), e prevede il riassetto integrale e la riconversione tipologica degli stessi CF. Il complesso degli interventi dovrà essere rivolto alla definizione di un Organismo edilizio in tutto o in parte diverso dall'esistente, con spessori dei Corpi di Fabbrica, altezze, distacchi e distribuzioni planimetriche compatibili con le Norme, il Profili regolatore e con l'Abaco tipologico.

Oltre le opere previste dalla manutenzione ordinaria e straordinaria un elenco esemplificativo non esaustivo delle opere RE/B può essere:

Modifica, integrazione o sostituzione di parti anche strutturali anche con cambiamento della sagoma del CF in coerenza con quanto previsto dai profili regolatori e dagli abachi tipologici;

Utilizzo della volumetria residua anche con sopraelevazioni per CF con solo piano terra, se consentito dai profili regolatori, congruenti con le tipologie previste dagli abachi e dalla presente normativa di piano sulle nuove costruzioni.

Demolizione con o senza ricostruzione;

Gli ampliamenti volumetrici saranno possibili sulla base degli indici esistenti e delle norme di Piano entro il limite massimo previsto dal piano.

Qualora nell'UMI la volumetria esistente superi il limite massimo previsto dal piano, in caso di demolizione e ricostruzione quest'ultima dovrà essere limitata alla volumetria residua relativa all'indice di fabbricabilità previsto dal piano.

Sono fatte salve le cubature esistenti superiori a tale limite, previa dimostrazione della effettiva possibilità di ricondursi, con gli interventi di ristrutturazione, ai criteri edilizi contenuti nelle Norme, nel Profilo regolatore e nell'Abaco tipologico.

L'altezza di gronda del nuovo prospetto non può essere maggiore di quella indicata sul profilo regolatore (vincolante anche nel caso di demolizione totale dello stabile).

art. 8.5.3 RE/C Ristrutturazione edilizia con riassetto o riconversione della tipologia, senza incremento di volume

Si applica ai Corpi di Fabbrica sostituiti – edifici incompatibili (classe 4), per i quali può essere applicata anche la categoria della Demolizione e Ricostruzione.

Gli edifici appartenenti a questa classe sono caratterizzati da soluzioni planimetriche e formali, altezze e distacchi tali da renderli incompatibili con i caratteri dell'ambiente urbano tradizionale che si vuole tendere a salvaguardare e ricostituire. Si prevede peraltro che, per alcuni di essi, sia possibile un riassetto integrale e la riconversione tipologica con il riutilizzo delle parti strutturali, tale da ricondurre i Corpi di Fabbrica a condizioni di compatibilità.

È quindi ammessa solo quando il complesso degli interventi porta, previa adeguata dimostrazione progettuale, alla definizione di un Organismo edilizio in tutto o in parte diverso dall'esistente, con spessori dei Corpi di Fabbrica, nuovi prospetti, altezze, distacchi dai confini e da eventuali edifici tradizionali presenti nel lotto e distribuzioni planimetriche compatibili con le Norme, il Profilo regolatore e con l'Abaco. In caso contrario è applicabile, oltre alle Manutenzioni, esclusivamente la categoria della Demolizione e Ricostruzione.

Qualora nell'UMI la volumetria esistente superi il limite massimo previsto dal piano, in caso di demolizione e ricostruzione quest'ultima dovrà essere limitata alla volumetria residua relativa all'indice di fabbricabilità previsto dal piano.

Non è ammesso che l'altezza di gronda del nuovo prospetto sia maggiore di quella indicata sul profilo regolatore nel caso di demolizione totale dello stabile ovvero se a tale altezza si giunge con le demolizioni dei livelli esistenti oltre il secondo.

art. 8.6 Nuova Costruzione

Sono "interventi di nuova costruzione", secondo l'art. 3 comma d del D.P.R 6 giugno 2001, n. 380, e

ss.mm. ii. quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera

e.6);

(...)

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore; (punto così modificato da ultimo dall'[art. 52, comma 2, legge n. 221 del 2015](#))

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;

In base a tale definizione si prevedono tre tipologie di intervento identificabili come nuova costruzione:

art. 8.6.1 N.C. Nuova Costruzione all'interno di lotti vuoti.

Riguarda gli interventi volti alla costruzione di nuovi edifici, all'interno dei lotti denominati vuoti urbani, con il vincolo di densità previsto dal presente piano. Le nuove volumetrie saranno realizzate prioritariamente avendo come riferimento compositivo, formale e distributivo gli Abachi tipologici e degli elementi costruttivi.

Per ogni vuoto urbano in cui è possibile l'edificazione di nuovi edifici, è stata individuata nelle relative schede delle UMI un'area nella quale inserire i nuovi volumi, delimitata in base al tessuto storico circostante, alle tipologie, alle distanze dall'edificato esistente nei lotti limitrofi e, dove presenti alle zone di pericolosità idraulica (PAI).

Tale area non costituisce vincolo formale, e il relativo ingombro volumetrico è individuabile nei profili regolatori,

Le altezze massime saranno quindi desunte da tali profili, in relazione ai fabbricati storici limitrofi al nuovo volume, e dalla presente normativa di piano.

Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere realizzati considerando il carattere di grande essenzialità e sobrietà dell'architettura rurale dei nuclei sparsi, secondo seguenti principi:

- la costruzione di corpi di fabbrica semplici privi di articolazioni e di sbalzi o aggetti sia nel sistema delle chiusure murarie sia negli orizzontamenti di copertura;

- la giustapposizione dei corpi di fabbrica per successivi raddoppi in sequenza lineare, in piano o in altezza, che evitano costantemente i corpi complessi e frastagliati, prevedendo l'accorpamento dei volumi nell'area indicata, senza interruzioni che non siano giustificate dalle tipologie storiche di riferimento; (vedi sviluppo tipologico negli abachi)
- l'aderenza al paesaggio, con la prevalenza di corpi bassi e ad unico piano (al più con semplice raddoppio) e la disposizione a seguire le pendenze con corpi sfalsati;
- la continuità dei volumi con i recinti;
- almeno un lato dovrà essere preferibilmente in aderenza ai confini (o, ove ciò non risultasse praticabile, ad altri corpi di fabbrica) in modo tale da consentire il massimo accorpamento degli spazi liberi del lotto;
- si consiglia l'uso di materiali originali o in alternativa sono ammesse murature portanti in laterizio intonacato e solai in latero-cemento.
- i passi carrai coperti realizzati secondo le indicazioni dell'abaco non costituiscono volumetria;

Nel rispetto della libertà compositiva, i nuovi volumi dovranno prevedere soluzioni libere da elementi impropri o simulativi, chiaramente contemporanei ed integrati nel contesto.

Indice di copertura dovrà essere minore o uguale a quello previsto dalla presente normativa di piano.

art. 8.6.2 Ampliamento di volumi esistenti.

L'ampliamento volumetrico riguarda le classi di trasformabilità 2-media e 3-Alta, ed è stato individuato in base alle caratteristiche tipologiche dell'intera UMI e può riguardare la modifica del singolo CF o l'aggiunta di un nuovo CF all'interno della stessa UMI.

Nelle schede delle UMI è individuata un'area nella quale inserire i volumi in ampliamento, delimitata in base al tessuto storico circostante, alle tipologie, alle distanze dall'edificato esistente nei lotti limitrofi e, dove presenti alle zone di pericolosità idraulica (PAI).

Per i nuovi volumi valgono le prescrizioni viste per gli interventi di N.C., si specifica inoltre:

- nel caso in cui dalle schede dell'UMI sia indicata la possibilità di realizzare un ampliamento volumetrico ma non vi sia un'individuazione dell'area di progetto, la volumetria residua sarà utilizzata per riconvertire i corpi di fabbrica al fine di renderli tipologicamente compatibili (ad esempio realizzazione di copertura a falde su solaio piano, chiusura di verande all'interno della sagoma del CFO);

- l'ampliamento volumetrico sarà comunque subordinato al rispetto dell'indice di copertura medio di piano e alle altezze individuate dai profili regolatori e dalle NTA.

- È vietata la realizzazione di nuovi volumi tecnici sporgenti dalle coperture.

Per tutte le classi di trasformabilità nel caso in cui l'edificio non offra sufficienti spazi per servizi igienici e non sia possibile, senza pregiudizio per la distribuzione funzionale, realizzarli internamente, è consentita la realizzazione di un vano posteriore, comunicante con l'edificio, inserito nella composizione architettonica del fabbricato principale.

art. 8.6.3 D.R. Demolizione e ricostruzione.

Riguarda gli interventi volti alla sostituzione, parziale o totale, di CF appartenenti alle Classi dell'Alta

Trasformabilità” compatibili (classe 3) o “Sostituiti” incompatibili (classe 4), con il vincolo delle altezze di gronda indicate nei profili regolatori e della densità prevista dal piano.

L'intervento comporta l'obbligo di adeguarsi, all'Abaco tipologico e degli elementi costruttivi.

Indice di copertura dovrà essere minore o uguale all'indice medio di piano.

La ricostruzione è regolamentata da quanto previsto per le N.C.

Per tutte le classi di trasformabilità, qualora sia possibile la demolizione di CF, l'eventuale ricostruzione è sempre subordinata all'indice fondiario previsto dal piano.

Nel caso di ricostruzione di un CF definito come Rudere, ovvero un edificio privo del tetto, ma nel quale siano presenti e riconoscibili le murature o un edificio semplicemente molto degradato e come tale da sottoporre ad una più attenta e delicata azione di recupero e reintegrazione, è richiesta una documentazione di rilievo “critico” ed un'indagine storica e d'archivio.

Nel caso di edificio prevalentemente demolito (con solo le fondazioni e parziali spiccati di muro fuori terra) per il quale non è più proponibile neppure il recupero dei componenti del paramento murario, occorre responsabilmente prendere atto che il valore storico-documentario dell'edificio originario è sostanzialmente andato perduto, e che qualunque intervento configura una ricostruzione ex novo. La ricostruzione del nuovo volume, sul luogo dove esisteva un precedente edificio in un contesto storico, tanto più se in un ambito d'insieme conservativo, deve attentamente considerarne il sedime ove ricostruibile attraverso i ruderi e le tracce della scatola muraria o la documentazione catastale e storica e deve essere realizzato secondo quanto previsto per le N.C. delle presenti N.T.A.

art. 8.7 Variazione della destinazione d'uso

L'intervento consiste nelle modifiche, comportanti o meno opere edilizie di uso o di funzione, per l'area o l'edificio o parti di esso.

Sono considerate variazioni della destinazione d'uso le modifiche fra le seguenti categorie:

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

art. 9 **Prescrizioni Generali**

Per il complesso degli edifici e degli spazi liberi valgono le norme tese a ricostruire uno scenario fisico coerente con quello storico, e comunque finalizzato alla volontà di preservare e consolidare l'aspetto culturale tradizionale dell'impianto di prima formazione.

In tutti gli interventi dovranno essere precisati i materiali, le lavorazioni, l'aspetto esteriore, i colori e le partiture dei prospetti e degli infissi, avendo cura che non contrastino con l'abitato circostante e siano accordati ai valori del paesaggio e del tessuto urbano tradizionale anche nei casi in cui si darà un'interpretazione attuale del patrimonio architettonico tradizionale. Per l'introduzione di nuovi materiali e colori di uso corrente, dovrà essere accuratamente documentata, da parte dei proponenti, la compatibilità con l'ambiente circostante.

L'organismo edilizio, la sua strutturazione rispetto al contesto e il trattamento dei materiali utilizzati devono:

- essere conformi alle prescrizioni dettate dall'abaco delle tipologie edilizie di riferimento e da quelle inserite sulle singole Schede U.M.I.:

- rispettare gli allineamenti, gli ingombri, le altezze, le destinazioni pubbliche e private previste dal Piano;

- inserirsi in modo coerente ed organico nel disegno dei profili regolatori propri del comparto di riferimento;

- essere compatibile con l'indice di edificabilità fondiaria e indice di copertura stabilito univocamente per tutti i lotti;

- uniformarsi alle norme generali del Regolamento Edilizio vigente, alle norme edilizie ed igienico sanitarie Nazionali nonché alle N.T.A. del presente Piano;

- almeno un lato dovrà essere preferibilmente in aderenza ai confini (o, ove ciò non risultasse praticabile, ad altri corpi di fabbrica) in modo tale da consentire il massimo accorpamento degli spazi liberi del lotto;

- Le corti tradizionali delle U.M.I. dovranno essere salvaguardate nella loro integrità;

- Il frazionamento di unità immobiliari tradizionali dovrà essere coerente con le modalità evolutive storiche delle tipologie edilizie di riferimento, come riportato in Abaco, e non dovrà comportare alcun frazionamento delle corti tradizionali originarie. All'interno delle corti potranno essere sistemate recinzioni leggere soltanto per definire attorno ai fabbricati zone di rispetto aventi una profondità massima m 4,00 queste recinzioni non devono comportare alcuna separazione visiva all'interno delle corti. Le recinzioni leggere devono essere costituite da siepi con altezza massima m 1,80.

art. 9.1 Indici, rapporti di copertura, altezze, distanze, parcheggi.

a) indice di edificabilità fondiaria, non superiore a **2.35 mc/mq**;

i loggiati aperti caratteristici del tipo edilizio a corte evidenziato negli abachi tipologici, non sono computati

nella volumetria per una profondità sino a m 2,50;

i passi carrai coperti non costituiscono volumetria;

b) rapporto fondiario di copertura < **0,55 mq/mq**;

c) altezza massima non superiore a quanto previsto dai profili regolatori e comunque non superiore a **m**

7.00 né ad una volta e mezzo la larghezza stradale, e con non più di 2 livelli fuori terra;

l'altezza massima per le costruzioni accessorie, garage ripostigli e simili, aventi superficie non superiore a mq

15 e non addossati alle strade, m 3,00;

d) altezza minima del piano terra da pavimento a soffitto, anche per locali pubblici, bar, negozi, attività artigianali e simili, secondo quanto previsto dalle vigenti norme igienico sanitarie nazionali e regionali e

comunque non inferiore a **2.70 m**; Per i piani sottotetto è consentita un'altezza minima di 2 m e un'altezza media utile non inferiore a **2,40 m**;

e) distanze tra pareti di cui una almeno una finestrata sarà di 8,00 m riducibile a m 4,00 per le pareti non finestrate; se il rispetto di tali distanze comporta l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, i distacchi di dette pareti finestrate dai fabbricati o dai confini del lotto potranno essere ridotti, nel rispetto dei minimi stabiliti dalle disposizioni del Codice Civile.

f) parcheggi Nei lotti di nuova edificazione dovranno essere realizzati parcheggi nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume edificato (legge Tognoli). È comunque obbligatorio prevedere in media almeno 1 posto auto, di superficie non inferiore a 12,5 mq, al netto degli spazi di manovra, per ogni unità abitativa residenziale o unità destinata a servizi. Per particolari situazioni per le quali sia impossibile realizzare superfici a parcheggio all'interno del lotto, è ammesso il decentramento di detta superficie in lotti vicini, oppure monetizzare la superficie di parcheggio secondo quanto previsto dal regolamento specifico, che dovrà essere approvato da specifica delibera del Consiglio Comunale.

art. 9.2 Prescrizioni tipologie, fronti, strutture di copertura, recinzioni, particolari costruttivi, colori, arredo urbano. (Vedi abachi)

art. 9.2.1 Intonaci esterni

Dovranno essere del tipo frattazzati lisci o rustici di tipo tradizionale, oppure premiscelati a base di calce macroporosa, seguendo sempre i magisteri documentati come da abaco tipologico;

art. 9.2.2 Tinteggiature e colori

Secondo quanto previsto degli abachi tipologici. Non sono ammesse tinteggiature effetto spugnato. Sono ammesse solo colorazioni uniformi, effetto "tinta unita".

art. 9.2.3 Finiture in pietra lavorata, lavori in ferro e legno

Secondo i modelli e i magisteri tradizionali, son vietate le placcature dei fronti di qualsiasi tipo o le zoccolature.

art. 9.2.4 Aperture, e finestre

Gli infissi di nuova posa dovranno essere realizzati in legno per le UMI in classe 1 e per gli edifici storicizzati e prospicienti la pubblica via. Per le altre classi il materiale è preferibilmente il legno ma sono ammessi altri materiali a condizione che siano della stessa foggia, forma e proporzione di quelli storicizzati indicati negli abachi, sia nell'infisso che negli scuri, con finitura assimilabile a quella del legno in modo che non sia percettibile l'impatto sul contesto storico circostante, la colorazione avrà i cromatismi del legno e/o le finiture riportate nell'abaco del colore.

Gli infissi originari (se corrispondenti a quelli tradizionali o comunque storicizzati) dovranno, per quanto

possibile, essere recuperati nella loro consistenza materiale e formale, qualora non sia identificabile il colore originario del materiale base si possono utilizzare i colori dell'abaco.

Nel caso Le forme e dimensioni delle finestre dovranno essere analoghe alle esistenti, con scurini ad anta o gelosie; sono consentite le chiusure oscuranti del tipo a persiana esclusivamente dove storicamente preesistenti. Sono consentite inferriate lavorate; Le portefinestre avranno parapetto in ringhiera di ferro lavorato, o dove preesistenti con parapetto in colonnine di cemento lavorato, a filo dei prospetti o avente una sporgenza massima non superiore a cm 40; per tutte le caratteristiche formali e tipologiche si faccia riferimento ai relativi abachi;

Sempre a riguardo degli edifici costruiti precedentemente alla data del 06/08/1967 e all'entrata in vigore della Legge n° 765/1967, la Superficie finestrata, purché ci sia stato il rispetto delle dimensioni delle aperture originarie, potrà essere sottodimensionata al rapporto di 1/8 della superficie pavimentata.

É escluso in modo categorico l'uso di tapparelle avvolgibili e/o veneziane di qualsiasi natura e materiale.

É altresì vietato l'uso di serramenti esterni nelle finestre del piano terra, prospicienti la pubblica via, che si aprono verso l'esterno.

Nel quadro di un intervento di restauro di facciata dovrà essere prevista la rimozione dei serramenti incongrui tramite conseguente sostituzione con infissi tradizionali, è quindi obbligatorio che le finestre e porte finestre della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta, tonalità e foggia.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento all'abaco tipologico.

art. 9.2.5 Porte e portoni

Costituendo elemento essenziale dell'immagine degli edifici, gli interventi su porte, portoni e vetrine dei negozi devono presupporre una particolare attenzione.

Pertanto, in linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni degli edifici, qualificabili come storicizzati o che comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.

Per tale motivo, nel caso di porte e portoni in legno ben conservati, è consigliata la loro manutenzione e/o restauro.

Nel caso in cui detti serramenti si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi serramenti che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

Quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni di cui ai commi precedenti non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati i locali retrostanti, sarà ammissibile la loro sostituzione con serramenti che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.

Per quanto attiene il colore, qualora non sia identificabile il colore originario, si utilizzino quelli del materiale base o quanto indicato dall'abaco dei colori.

In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri

dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni dei presenti abachi.

Nelle aperture non storicizzate può essere autorizzata l'installazione di serramenti esterni in altri materiali diversi dal legno purché colorati con i cromatismi del legno o come previsto nei relativi abachi. Di norma in questo caso le chiusure sono realizzate con soli vetri di sicurezza o antisfondamento; sono comunque da escludersi vetri a specchio e le suddivisioni del tipo "all'inglese" e saranno esaminate con particolare attenzione soluzioni che prevedono vetri di colore. Sono tassativamente escluse le serrande a fascioni continui di lamiera.

Per il recupero dei portoni e per l'eventuale nuova posa di questi, si faccia riferimento agli abachi tipologici per disegno, proporzioni, materiali e finiture.

Per tutti i tipi di porta o portone la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento all'abaco tipologico.

art. 9.2.6 Davanzali e soglie

Gli interventi dovranno prevedere il mantenimento dei davanzali e delle soglie di porte e finestre, nonché dei gradini qualora siano o in materiali lapidei locali.

Il criterio generale da adottare, qualora siano presenti tipologie dissimili da quelle sopradescritte è quello della sostituzione con materiali compatibili quali pietra locale.

art. 9.2.7 Balconi

Secondo le indicazioni dell'abaco, purché il loro aggetto non superi i 40 cm, ed il loro sviluppo laterale non superi di oltre 30 cm per parte l'infisso corrispondente, tutto ciò, purché non siano pregiudicati i necessari distacchi ed altezze.

art. 9.2.8 Recinzioni e ingressi

Dovranno essere in muratura e aventi altezza di almeno m 2.50, caratteristiche di finitura ed aperture conformi a quelle prevalenti nel contorno;

Ogni concessione e/o autorizzazione è subordinata al ripristino degli elementi costruttivi originali con particolarissima attenzione alle recinzioni in cui sono inseriti i portali per i quali si fa riferimento all'abaco tipologico.

Gli ingressi dovranno essere iscritti entro il profilo della muratura;

art. 9.2.9 Insegne pubblicitarie

Dovranno essere realizzate secondo le seguenti due tipologie:

- A muro: senza distacco dalle pareti, e posizionate in asse all'apertura.

La lunghezza non dovrà essere maggiore dell'apertura dell'esercizio commerciale e l'altezza massima 55 cm.

- A bandiera: in ferro lavorato con pannello stampa su foglio di alluminio.

È vietato l'uso di insegne luminose di qualsiasi genere e forma e le insegne adesive sugli infissi di facciata.

art. 9.2.10 Targhe indicanti arti, mestieri e professioni

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

art. 9.2.11 Tende e gazebi

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

Pertanto le tende potranno essere collocate solamente al piano terra e a servizio esclusivo dei negozi prospicienti le piazze e le vie.

Le tende non dovranno in particolare nascondere gli elementi architettonici costituiti dalle cornici delle porte, portoni e vetrine. Dovranno essere del tipo a braccio estensibile che non implicino appoggi e chiusure laterali. Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.

La colorazione delle tende dovrà essere uniforme.

La realizzazione dei gazebi è sempre concessa purché siano amovibili e non stabilmente fissati al suolo.

Nel caso di occupazione di suolo pubblico dovranno essere garantite le prescrizioni riguardanti gli spazi di passaggio e sicurezza secondo le vigenti normative.

art. 9.2.12 Contenitori espositivi e distributivi

Per contenitori espositivi si intendono le bacheche informative e le vetrinette dei negozi applicate a rilievo sulla facciata, anche se mobili, saranno consentite nel rispetto dei relativi abachi allegati.

art. 9.2.13 Segnaletica ed affissione

Saranno consentite nel rispetto dei relativi abachi allegati.

Il posizionamento della segnaletica stradale e di qualsiasi altro tipo di cartellonistica informativa o elettorale non deve deturpare il decoro urbano e architettonico degli edifici.

art. 9.2.14 Apparecchi per l'illuminazione pubblica

dovranno, ove possibile, essere a mensola per non ingombrare le strade ed evitare un impatto negativo e comunque nel rispetto dei relativi abachi allegati.

art. 9.2.15 Panchine e gli altri arredi urbani

saranno in ferro lavorato o ghisa, o ghisa e legno o pietra, nel rispetto dei relativi abachi allegati

art. 9.2.16 Coperture e tetto

secondo le regole dell'abaco degli elementi costruttivi, o in coerenza con preesistenze contigue e comunque in generale secondo la regola della doppia falda simmetrica o a falda unica, qualora il corpo di fabbrica o il loggiato sia costruito in aderenza a un altro corpo di fabbrica o al confine del lotto, con pendenza non superiore al 35%.

Non sono ammesse le coperture sfalsate in altezza.

Il manto di copertura deve essere realizzato in maniera tradizionale con coppi di tipo sardo e/o tegole in laterizio similari in grado garantire un adeguato inserimento paesaggistico, non sono escluse soluzioni

con tegole tipo marsigliese, se adeguatamente motivate sotto il profilo storico e paesaggistico, in quanto presenti in varie abitazioni storiche.

art. 9.2.17 Impianti solari termici e/o fotovoltaici

Sono ammessi a condizione che siano del tipo integrato e che non risultino invasivi e visibili dagli affacci pubblici.

Non è consentita la posa in verticale o nei prospetti;

art. 9.3 Limitazioni per gli interventi interni

Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non potranno interessare (né direttamente né indirettamente) le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici con tramezzi, solai od altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici del prospetto, se quest'ultimo è originario e storico.

art. 9.4 Prospetti

Fatto salvo quanto prescritto dall'intervento di R.T.F., si prescrive quanto indicato: essi dovranno rispettare le altezze previste in scheda e dovranno integrarsi con i prospetti degli edifici confinanti, rispettando la composizione delle aperture, tipologie d'infissi, d'intonaci e tinteggiature

art. 9.4.1 Conservazione delle antiche aperture

Di norma andranno conservate tutte le aperture originarie che individuano l'antico tracciato compositivo del fronte riconoscibile per la presenza di elementi architettonici, per la proporzionalità delle dimensioni delle bucaure, per la coerenza proporzionale pieno/vuoto del disegno generale del fronte.

Nel caso di necessità di rifacimento delle spallette e di sostituzione di singoli architravi deteriorati, tale intervento dovrà essere realizzato con la tecnica del cuci-scuci, utilizzando esclusivamente materiale di recupero.

art. 9.4.2 Inserimento e dimensionamento di nuove aperture

Nella maggior parte degli interventi sui fronti occorrerà procedere ad un riordino delle aperture esistenti attraverso un loro riallineamento in asse rispetto ai vecchi tracciati architettonici.

È possibile riconoscere l'originario tracciato architettonico dalla successione ritmica delle aperture esistenti o dalla presenza di antichi portali con piattabande in laterizio o in pietra squadrata o dalla presenza di aperture caratterizzate da cornici in rilievo a faccia a vista o intonacate e tinteggiate.

Tali elementi rappresentativi delle originarie strutture indicheranno quelli che sono gli allineamenti da utilizzare per l'inserimento di eventuali nuove aperture.

Tutte le aperture che presentano dimensioni e proporzioni non riconducibili alle tipologie tradizionali, come ad esempio le finestre a nastro, le finestre snelle, ecc., dovranno essere adeguatamente ridimensionate.

Qualora esistessero documentazioni storiche comprovanti una altezza superiore, queste dovranno essere dimostrate in fase di richiesta di pratica di autorizzazione all'intervento.

Le dimensioni geometriche delle aperture dovranno essere relazionate al disegno complessivo della

facciata, avendo come criterio generale quello dei rapporti di snellezza indicati negli abachi dei prospetti e negli abachi dei portali.

È consentito l'inserimento di nuove aperture negli edifici delle classi Alta e Media Trasformabilità limitatamente a bucature di tipo finestra ai piani superiori e al piano terra, qualora il prospetto dell'edificio oggetto d'intervento presenti lo spazio utile per un nuovo inserimento senza che ciò alteri l'ordine delle bucatore esistenti.

L'intervento edilizio sui prospetti dovrà, in particolare, prevedere:

- la eliminazione di rivestimenti con materiali in contrasto con i caratteri costruttivi tradizionali;
- realizzazione o recupero degli sporti di gronda secondo quanto previsto negli abachi tipologici, comunque con sporgenza massima di 30 cm;
- ridimensionamento delle aperture (finiture e porte-finestra) entro i criteri stabiliti nell'Abaco tipologico e degli elementi costruttivi, provvedendo al loro riallineamento lungo assi verticali;
- è ammesso l'uso di serrande metalliche purché a maglia, con tassativo divieto di bandoni ciechi;

art. 9.5 Riordino delle superfetazioni o di qualsiasi volume incongruo

Trovandosi ad intervenire su di un edificio fortemente compromesso da superfetazioni che possano considerarsi storicizzate, quando non risulti possibile l'eliminazione puntuale delle stesse senza pregiudizio per la porzione originale del fabbricato, è obbligatorio adeguare le strutture aggiunte al corpo principale della fabbrica, sia per le tipologie, sia per i materiali da adottare. Vengono ritenute storicizzate quelle superfetazioni presenti sui fronti o sulle corti private che presentino carattere permanente e non provvisorio realizzate in muratura e presenti da almeno 30 anni.

art. 9.6 Riqualificazione dei balconi

È vietata la realizzazione ex novo di terrazze. È vietata la realizzazione ex novo di balconi in aggetto fatto salvo la presenza di documentazioni storiche comprovanti l'esistenza precedente degli stessi. Tale documentazione, dovrà essere presente in fase di richiesta di pratica di autorizzazione all'intervento.

I balconi esistenti devono essere mantenuti e, qualora si proceda ad un intervento unitario di facciata, dovranno privilegiarsi soluzioni progettuali che tendano alla riqualificazione degli stessi.

art. 9.7 Riqualificazione lastrici solari

È vietata la realizzazione ex novo di coperture a terrazza o comunque piane. L'intervento di riqualificazione prevede il mantenimento del lastrico solare da riordinare attraverso la sostituzione di tutti i materiali di finitura di tipo non tradizionale sia per quanto riguarda le pavimentazioni sia per quanto riguarda i parapetti e ringhiere. Dovranno essere utilizzati i seguenti materiali di finitura: piastrelle in cotto per la pavimentazione, ferro battuto per le ringhiere.

È consentita la realizzazione di copertura a falde al di sopra dei lastrici solari o copertura piana, per un adeguato e risolutivo allontanamento delle acque piovane, secondo quanto prescritto dall'abaco tipologico.

art. 9.8 Revisione totale del fronte.

Tutti gli edifici aventi facciate che risultino incompatibili con il carattere architettonico del contesto storico, o per successive trasformazioni e compromissione dell'originaria conformazione o perché di recente costruzione, in caso di ristrutturazione edilizia totale dovranno essere sottoposti ad interventi tesi alla completa trasformazione dei fronti per il ripristino di una conformazione più consona ai caratteri architettonici del centro storico attraverso il rifacimento completo degli stessi o attraverso una revisione totale dei materiali costituenti il fronte stesso.

art. 9.9 Numero dei Piani

I corpi di fabbrica possono articolarsi al solo piano terra oppure al P.T. più il 1° piano nel rispetto del profilo regolatore e con un'altezza non superiore agli edifici confinanti sul fronte strada e comunque non superiore ai 7 metri.

È fatto divieto di ulteriori sopraelevazioni oltre il 1° piano, nonché di qualsiasi forma di uso abitativo dei sottotetti al di sopra del piano primo (il volume ricavato tra il solaio di calpestio del piano primo ed il solaio di copertura inclinato non potrà essere abitabile). L'illuminazione naturale dei sottotetti potrà essere consentita solo tramite dispositivi complanari alla falda.

art. 9.10 Frazionamenti

È fatto divieto in generale di frazionare le Unità di Intervento, in caso di lotti liberi o di lotti molto estesi si ammettono i frazionamenti, purché le unità minime risultanti non siano inferiori a 200 mq e la divisione non modifichi l'assetto e la morfologia delle tipologie storiche, comprendenti sia gli edifici che le corti annesse.

Le corti esistenti non dovranno essere fisicamente divise da recinzioni. Inoltre, i caratteri tipologici delle unità derivanti dalla divisione dovranno essere compatibili con le prescrizioni delle presenti Norme e dell'Abaco.

art. 9.11 Loggiati

È consentita la costruzione di loggiati sui prospetti interni al lotto. Devono essere comunque soddisfatti i distacchi fra loggiato e altri limiti prescritti nelle presenti Norme ed in conformità con quanto prescritto negli abachi tipologici.

art. 9.12 Procedure e modalità per gli interventi di manutenzione delle corti, giardini ed orti

Non è consentita la pavimentazione totale delle aree scoperte inerbate che rivestano autonomo valore storico, tipologico o documentario, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti.

Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

Le pavimentazioni esterne ammesse sono quelle previste dagli abachi tipologici.

art. 9.13 Riordino componenti impiantistiche – impianti tecnologici e accessori di facciata

Gli interventi dovranno prevedere la sostituzione di tutti gli sportelli dei contatori di energia elettrica, acqua e gas, ora realizzati in lamiera zincata o materiale plastico, con sportelli in rame o in lamiera zincata tinteggiata del colore della facciata.

È fatto divieto di posizionare in facciata prospiciente la pubblica via, canne fumarie o esalatori; nel caso di ristrutturazione totale sarà fatto obbligo dell'incasso sottotraccia delle reti tecnologiche; in alternativa, qualora questa operazione comporti pregiudizio all'integrità della struttura, può essere previsto l'inserimento di cavedi attrezzati all'interno del fabbricato.

art. 9.14 Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda qualora non sia possibile rispettare gli abachi tipologici dovranno essere realizzati in rame o alluminio color rame.

Le calate dei canali di gronda dovranno essere realizzate in rame o alluminio color rame.

È categoricamente **escluso l'uso** di materiali plastici.

I canali ed i pluviali dovranno avere uno sviluppo circolare, consono alle tradizioni del luogo.

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

art. 9.15 Cavi elettrici, telefonici, tubazioni del gas metano e dell'acquedotto

Nel caso di interventi di restauro di facciate è obbligatorio riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica attualmente esposti 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.

Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile.

Nel caso di ristrutturazione edilizia l'intervento dovrà prevedere l'utilizzo dei sottoservizi per il cablaggio delle linee elettriche e telefoniche.

art. 9.16 Contatori.

In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.

Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata.

In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.

art. 9.17 Impianti di condizionamento dell'aria, Pompe di calore, unità motocondensanti e simili.

Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti sulla pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.

Simili installazioni saranno ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del presente piano solo su facciate secondarie, chiostrine o cortili completamenti interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici.

art. 9.18 Antenne radiotelevisive e radiotelefoniche

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di una unica antenna centralizzata. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti: tali cavi di preferenza, debbono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

art. 10 Procedure amministrative: interventi edilizia libera, demolizioni, scia, permesso di costruzione, cambio di destinazione d'uso, SUAPE

La Legge regionale n. 8 del 23/04/2015, Capi I° e II°, e la successiva L n, 11 del 03/07/2017, hanno semplificato le PROCEDURE AMMINISTRATIVE per l'edilizia: se ne riporta una breve sintesi orientativa con i relativi riferimenti di legge, fatte salve alcune applicazioni che sono ancora in fase di completamento.

Sono a disposizione presso il sito della Regione Autonoma della Sardegna SUAPE l'Ufficio Tecnico dell'Unione dei Comuni e quello Tecnico Comunale

art. 11 Aggiornamento delle schede aggiuntive

L'amministrazione comunale aggiorna il Piano sulla base delle schede delle unità d'intervento presentate dai tecnici in fase di progettazione.

Tali schede saranno raccolte in un fascicolo denominato "Piano Particolareggiato del Centro Storico: Fascicolo di aggiornamento delle schede di Unità di intervento", in cui verranno raccolte tutte le schede di progetto oggetto di istruttoria.

Tale fascicolo non costituisce variante al piano particolareggiato essendo una semplice specificazione dei dettagli ed essendo finalizzato alla correzione delle possibili imprecisioni del Piano.

Tali aggiornamenti dovranno essere sottoposti alla presa d'atto del consiglio comunale prima del

rilascio della concessione o autorizzazioni.

art. 12 Difformità tra i dati del piano e la situazione reale

All'atto della progettazione di un intervento edilizio, se dovessero rivelarsi differenze tra lo stato di fatto e quanto risulta nella scheda dell'unità d'intervento del Piano Particolareggiato quali:

- perimetrazione dell'unità,
- superficie lotto;
- superficie coperta;
- volume;
- altezza;
- variazioni su vincoli quale il P.A.I., art.142 comma 1 lettera c del D.lgs. 42/2004 ecc.

Sono ammesse modifiche di dette caratteristiche, quando esse siano giustificate da possibili imprecisioni grafiche del Piano stesso, soprattutto se connesse con le ripartizioni delle proprietà preesistenti alla data di approvazione del presente PPCS.

In tale ipotesi il progettista farà riferimento ai dati relativi alla situazione reale, previa dimostrazione della difformità mediante documenti, rilievi etc. e dovrà provvedere all'aggiornamento della scheda, ai sensi di quanto prescritto nel comma precedente.

Per quanto riguarda la tipologia dell'intervento ammissibile invece, non potrà aversi alcuna variazione rispetto alle previsioni del piano. Saranno ammesse solo le variazioni dei parametri edilizi per adattarli alla reale situazione. Non potrà essere modificato l'indice di fabbricabilità fondiario consentito.

Se ad esempio per una unità di intervento del Piano è prevista una ristrutturazione con aumento di volume e in fase di progettazione, risulta che il lotto abbia una superficie maggiore di quella riportata nella scheda, l'incremento di volumetria potrà essere rapportato alla superficie effettiva del lotto, ma dovranno essere rispettati tutti gli altri parametri, soprattutto per quanto riguarda la relazione con i fabbricati adiacenti, tenendo comunque conto dei criteri generali espressi nelle presenti norme. Non può comunque essere modificata la tipologia di intervento edilizio prevista nel Piano per ciascun fabbricato o corpo di fabbrica, anche nel caso in cui un edificio o parte di esso dovesse ricadere, a seguito della ripermetrazione, in un'unità d'intervento diversa da quella originariamente prevista dal Piano stesso, fermo restando che la volumetria dovrà comunque risultare non maggiore dell'indice di fabbricabilità fondiario consentito.

art. 13 Disposizioni varie

Nel caso di discrepanze segnalate dalla proprietà ed accertate dall'Ufficio Tecnico Comunale, tra le superfici ed i volumi definiti per ciascuna Unità di Intervento negli elaborati di Piano e quelli effettivamente riscontrabili sul terreno, si applicherà l'indice di fabbricabilità ai valori effettivi di superficie, sempre considerate le effettive preesistenze di volumi.

Eventuali difformità delle situazioni rilevate dallo stato di fatto potranno essere rielaborate in sede di presentazione di richiesta di autorizzazione o concessione, come pure potranno essere valutate differenti ripartizioni e ipotesi concordate tra i proprietari, purché non vengano variate le norme e le quantità di piano.

Nei casi di unità abitative racchiuse all'interno del centro storico ma escluse dal centro matrice, non

potendosi realizzare schede di intervento, si prescrive comunque la continuità storica degli edifici ovvero una congruità del profilo longitudinale mediante l'uso di colori, dimensioni delle aperture e altre caratteristiche previste nelle presenti norme tecniche di attuazione.