



Regione Autonoma Sardegna



Provincia di Cagliari



Comune di Escalaplano



Comune di Escalaplano

Piano particolareggiato del Centro Storico

in adeguamento al PPR ex art.52 N.di A.

ALLEGATO 02 bis NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (CON CORREZIONI)

SINDACO: Geom. Marco Lampis

COORDINAMENTO: Ufficio Tecnico Comunale
Dott. Ing. Marco Mura
Geom. Andrea Meloni

PROGETTO: Dott. Ing. Carmelo Solinas
Dott. Ing. Laura Solinas

ELABORAZIONI GIS: Dott. Ing. Paolo Depau

Data:

Adozione:

Approvazione:



***COMUNE DI ESCALAPLANO
PROVINCIA DI CAGLIARI***

***PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA A
(CENTRO STORICO) E DELLE PARTI DI ZONA B
INTERNE AL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE
(CENTRO MATRICE)***

***NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE*
CON MODIFICHE APPORTATE A SEGUITO DELLE
*CORREZIONI***

N.B.: Col barrato singolo vengono evidenziate le parti di cui si propone l'eliminazione in base alle osservazioni accolte.

Col ***corsivo grassetto*** vengono evidenziate le parti di cui si propone la correzione e/o l'integrazione a seguito delle osservazioni.



CAPITOLO I DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1

CONTENUTO E VALIDITÀ DELLE NORME

Le norme del Piano Particolareggiato del Centro Storico, redatto in ottemperanza alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale (L.R. n. 8/2004), disciplinano gli interventi da attuarsi all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione, come delimitato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano Regionale ai sensi dell'art. 52, comma 2 e soggetto a riqualificazione ai sensi dell'art. 52, comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

La suddetta perimetrazione è stata approvata dal Comune di Escalaplano con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 14/09/2007 e dall'Assessorato Regionale Enti Locali, Finanze ed Urbanistica con determinazione del Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale n. 1294/DG del 20/11/2007, e comprende due zone urbanistiche diverse:

- Comparto "A" che costituisce il Centro Storico vero e proprio e comprende la zona Chiesa;
- Comparto "B" che comprende le nuove zone perimetrate dal Centro Matrice.

Entrambi le suddette zone costituiscono il Centro Storico del Comune di Escalaplano.

Le presenti norme disciplinano gli interventi da attuarsi all'interno del perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione, considerato bene paesaggistico d'insieme ai sensi degli artt. 47 e 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, che andrà a costituire la zona territoriale omogenea (A) definita, ai sensi dell'art. 17 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 e dal Decreto Assessoriale EE.LL. Finanze ed Urbanistica n. 2226/U del 20 dicembre 1983 come di seguito riportato:

- Zona(A) - Centro Storico - Artistico o di particolare pregio ambientale: che comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Art. 2

AMBITO DI APPLICAZIONE, FINALITÀ DELLE NORME

Le presenti norme si applicano e disciplinano gli interventi da attuarsi all'interno del perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione, andando a costituire la zona territoriale omogenea (A), che verrà individuata e perimetrata nel Piano Urbanistico Comunale (PUC).

In sintonia con le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale, la sottozona omogenea (A) individua i tessuti alterati e/o riconducibili a livello edilizio e/o infrastrutturale ai dettati del comma 5 dell'art. 52 delle N.T.A.

Nella zona territoriale omogenea (A), le presenti norme integrano e, dove in contrasto, sostituiscono quelle fissate nelle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC).

Le presenti norme di attuazione integrano e disciplinano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche e nelle schede monografiche allegate al Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Per quanto qui non espressamente specificato, valgono le Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) e le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio con tutte le eventuali integrazioni e modificazioni delle norme in oggetto.



Art. 3

DIFFORMITA' TRA DATI DI PIANO E SITUAZIONE REALE – OMISSIONI

Nel caso in cui la situazione urbanistica (superficie coperta, volume, altezza, etc) riportata nella scheda monografica e/o negli altri elaborati grafici del piano particolareggiato, risulti difforme da quella reale, si dovrà fare riferimento alla situazione reale.

In tal caso e se l'intervento progettuale previsto nella scheda monografica non è più compatibile e/o attuabile, sarà il Responsabile dell'Ufficio Tecnico a definire l'entità e la tipologia delle opere realizzabili, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel piano in riferimento alle unità immobiliari e/o situazioni analoghe.

Art. 4

DEROGHE

Ai sensi dell'art. 41 quater della legge 17 agosto 1942 n. 1150, così come integrato e modificato dalla legge 6 agosto 1967 n. 765, il Responsabile del servizio a cui fa capo il rilascio del Permesso di costruire ha la facoltà di rilasciare permessi in deroga alle norme del presente Piano Particolareggiato limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, e comunque sempre con l'osservanza del disposto dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n. 1357.



CAPITOLO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 5

INDICI E PARAMETRI

1 - Destinazione d'uso dei fabbricati

1. La destinazione d'uso della zona è prettamente residenziale; sono ammesse inoltre tutte le attrezzature connesse con la residenza.

Nello specifico sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- abitazioni e servizi connessi (posti auto, ecc.);
- locali artigianali di beni e servizi alle famiglie, di produzione di beni connessi alle persone;
- uffici e studi professionali privati, istituzioni pubbliche e rappresentative;
- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture commerciali di vendita al dettaglio;
- esercizi pubblici ed attrezzature collettive, quali:
 - a) alberghi, ristoranti, bar, pizzerie, vinerie e birrerie, albergo diffuso, bed and breakfast, affittacamere, albergo residenziale, servizi per l'ospitalità alberghiera e para alberghiera diffusa e di qualità, ostelli, case vacanze, studentati, conventi;
 - b) circoli privati e sedi di associazioni di ogni tipo, banche, sindacati, patronati, ecc.;
 - c) centri culturali, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose, strutture museali e attività similari, case di riposo, locali per lo spettacolo, centri culturali, biblioteche;
 - d) laboratori artigianali e similari compatibili con la residenza, cioè la cui natura e destinazione non comporti effetti di inquinamento acustico, attività moleste e inquinanti;
 - e) depositi e magazzini similari, limitatamente ai piani seminterrati e al piano terra;
 - f) micronidi, asilo nido, scuole materne, scuole per l'infanzia, case famiglia e attività similari;
 - g) parcheggi a servizio delle attività ammesse.

2. Sono escluse stalle, scuderie, ricoveri animali ed ogni altra attività in contrasto col carattere residenziale del centro storico, locali quali discoteche, sale da ballo o, comunque, locali con attività rumorose o con elevato concorso di pubblico.

3. L'A.C. tramite delibera di C.C. può consentire destinazioni diverse da quelle indicate, purché compatibili con il tessuto urbanistico-edilizio al contorno.

4. Il P.P. recepisce l'indirizzo regionale di consentire, nei centri storici, al fine di favorirne la rivitalizzazione, l'inserimento o il reinserimento di funzioni di piccole industrie artigianali e commerciali, compatibili con l'utilizzo residenziale e le tipologie preesistenti. In particolare, sono consentite (oltre quelli esistenti) attività legate ai prodotti caseari e ortofruttilicoli, alla preparazione di pane e dolci, a iniziative nel settore agroalimentare e in quello dell'ospitalità.

5. I cambi di destinazione (ad esempio da residenza ad attività commerciali o terziarie) devono essere compatibili con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio e con il contesto urbanistico e dovranno salvaguardare la struttura fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico.



2 – Densità edilizia consentita

1. Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ricostruzioni a seguito di demolizione, l'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare quello medio della zona stabilito come segue:

- per il comparto derivato dalle zone "B" 3.00 mc/mq;
- per il comparto derivato dalle zone "A" 3.00 mc/mq.

In caso di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e manutenzione ordinaria o straordinaria sono comunque fatte salve le volumetrie esistenti.

2. Per ogni singola Unità Edilizia il valore dell'indice di fabbricabilità esistente è riportato nella relativa scheda monografica.

3. Per ciascuna Unità Edilizia è consentito superare il valore dell'indice di fabbricabilità riportato nella relativa scheda monografica esclusivamente nel caso di interventi di adeguamento igienico-sanitario per rendere agibili e abitabili sottotetti e mansarde ovvero fabbricati accessori e/o residenziali di servizio articolati su un unico piano; gli incrementi in altezza comunque non potranno essere superiori a 1,00 m, misurato sulla linea di gronda.

4. E' altresì consentito superare il valore dell'indice di fabbricabilità riportato nella relativa scheda monografica per realizzare servizi igienici nei fabbricati che ne risultino sprovvisti e nei quali sia tecnicamente impossibile realizzarli all'interno della volumetria esistente ovvero nel caso di soluzione tecnica inaccettabile.

3 – Rapporto di copertura

1. Il valore massimo del rapporto di copertura viene stabilito in 0.50 mq/mq.

In caso di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e manutenzione ordinaria o straordinaria sono comunque fatte salve le superfici coperte esistenti.

2. Per ogni singola Unità Edilizia il valore del rapporto di copertura consentito è riportato nella relativa scheda monografica.

3. Per ciascuna Unità Edilizia è consentito superare il valore del rapporto di copertura riportato nella relativa scheda monografica esclusivamente per realizzare servizi igienici nei fabbricati che ne risultino sprovvisti e nei quali sia tecnicamente impossibile realizzarli all'interno della volumetria esistente ovvero nel caso di soluzione tecnica inaccettabile.

4 – Limiti di altezza

1. Per le nuove costruzioni l'altezza massima non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di particolare pregio storico e/o artistico, ovvero il limite assoluto di 6,40 m; in caso di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e manutenzione ordinaria o straordinaria sono comunque fatte salve le altezze esistenti.

2. Per gli edifici costruiti antecedentemente all'entrata in vigore della legge n. 765/1967 l'altezza dei vani abitabili é data dall'altezza esistente che comunque non può essere inferiore a 2.40 m per i vani quali cucine, camere da letto, soggiorni, non inferiore a 2.20 m per bagni e non inferiore a 2,00 m per corridoi e disimpegni.

3. Negli edifici costruiti prima della stessa data é consentita la dichiarazione di abitabilità purché siano verificate contemporaneamente le seguenti condizioni:

- Altezza minima di 1.80 m nel caso di sottotetti, misurata al filo interno dei muri perimetrali, dal pavimento al soffitto, o al filo interno delle travi della struttura del tetto quando emergono e pendenza non inferiore al 25%;
- Altezza media netta di 2.40 m;



- Altezza media dei servizi igienici 2.20 m, purché provvisti di aerazione diretta o forzata;
 - Altezza media di disimpegni e ripostigli 2.00 m;
4. I volumi devono essere calcolati sulla base di quanto stabilito dalla normativa regionale vigente. Partecipano al computo dei volumi:
- i passi carrai coperti di larghezza maggiore a 2.00 m chiusi su tre lati;
 - i loggiati e verande chiuse su tre lati;
5. Qualora i piani terreni vengano adibiti, oltre che alla residenza, ad uso commerciale, laboratorio e pubblico esercizio, purché l'attività non sia in contrasto con la residenza, in conformità al titolo abitativo rilasciato, devono avere altezza minima di 2,70 m ai sensi dell'allegato IV, art. 63, comma 6, D.Leg. n. 81/2008.
6. Se l'attività deve essere svolta in un edificio storico (costruito prima del 1967) l'altezza minima consentita é quella esistente, ma non inferiore a quanto previsto per le residenze.

5 - Distanze tra fabbricati

1. Per le nuove costruzioni da edificarsi nei lotti resi liberi a seguito di demolizioni, le distanze tra pareti, ove non sia tecnicamente possibile o opportuno costruire in aderenza al confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti.
2. Per le nuove costruzioni da edificarsi nei lotti liberi, la distanza minima assoluta tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, è pari a 8 m; la distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini è pari a 4 m, salvo diverso accordo tra confinanti mediante scrittura privata non soggetta a registrazione depositata in comune e fermo restando la distanza minima assoluta di 8 m tra pareti di cui una finestrata ed il rispetto della distanza minima assoluta di 1,50 m dal confine per la parete finestrata più vicina al confine.
3. Sempre per le nuove costruzioni da edificarsi nei lotti liberi, la distanza minima assoluta tra pareti prospicienti, entrambi cieche, è pari a 3 m; è altresì pari a 1,50 m la distanza minima di una parete cieca dal confine; è comunque sempre ammessa l'edificazione in aderenza al confine.
4. Nei lotti liberi o resi liberi a seguito di demolizioni, che si estendono sul fronte strada o in profondità per un'ampiezza inferiore ai 20 m, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentito ridurre la distanza tra pareti finestrate a 3 m e a 1,50 dal confine.
5. E' comunque consentita l'apertura di finestre a distanze inferiore a quelle indicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile (Delle luci e delle vedute - artt. 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907).
6. Dovranno essere sempre rispettati gli allineamenti esistenti sugli spazi pubblici.

6 - Indice di permeabilità

1. L'indice di permeabilità minimo è fissato in 0,30 mq/mq.
E' esplicitamente considerata superficie permeabile l'eventuale superficie a parcheggio non pavimentata o pavimentata con soluzioni che prevedano il percolamento dell'acqua nel sottosuolo (masselli autobloccanti posati su sabbia, etc.).
2. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti, che non comportino variazioni della superficie coperta e qualora questa sia superiore al 60% della superficie del lotto, l'indice di permeabilità minimo è fissato nel 50% della superficie scoperta (intesa quest'ultima come la differenza tra la superficie del lotto e la superficie coperta).



3. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, qualora la superficie coperta sia maggiore o uguale all'80% della superficie del lotto, l'indice di permeabilità minimo è fissato nel 100% della superficie scoperta.

7 - Parcheggi privati

1. Si considerano parcheggi privati tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, ecc.).

2. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e nuova costruzione o nel caso di variazione d'uso, gli spazi destinati a parcheggi dovranno avere superficie non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione (secondo quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 1150/42 come sostituito dal 2° comma dell'art. 2 della L. 122/89).

3. Nel caso di nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti, qualora non fosse possibile il reperimento di parcheggi nel lotto di pertinenza, potranno essere destinate aree esterne, purché convenientemente ubicate.

4. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire gli spazi necessari, come indicato nei commi precedenti, è prevista la possibilità della monetizzazione. L'Amministrazione Comunale potrà redigere un regolamento in cui individui i casi di esenzione, i casi di monetizzazione, i casi di particolari esenzioni (residenza pubblica, agevolata, convenzionata, attività multi servizi), nonché i casi particolari.

8 - Profili regolatori

1. Nel caso di nuova edificazione o ampliamento restano senz'altro vincolanti le delimitazioni definite con la superficie massima d'ingombro degli edifici e i profili regolatori (vedi tavole) che costituiscono la sagoma di massimo ingombro dei prospetti degli edifici. Pertanto in alcune situazioni potrebbe non essere realizzata la volumetria consentita dall'indice di fabbricabilità indicato al punto 2 o non essere possibile la realizzazione secondo quanto previsto nel profilo regolatore se non demolendo volumi e superfici coperte esistenti di epoca recente.

9 - Allineamenti

1. Gli interventi di nuova costruzione e quelli di demolizione e ricostruzione devono prevedere la continuità del fronte sulla strada, qualora questa sia la condizione caratteristica prevalente del tessuto urbano circostante e le costruzioni che vi si affacciano lo consentano; è possibile riproporre allineamenti arretrati se già esistenti e costituenti elemento caratteristico e di pregio per l'isolato.

2. Gli interventi di sopraelevazione devono preferibilmente prevedere la continuità del fronte sulla strada, qualora questa sia la condizione caratteristica prevalente del tessuto urbano circostante e comunque devono rispettare i profili regolatori dell'isolato di riferimento (vedi tavole). E' possibile anche in arretramento se superiore a 2,00 m per realizzare delle terrazze sistemate con bordure verdi.

3. Sono consentiti profili differenti specie nel caso di fabbricati da completare sia in funzione della volumetria residua che dell'esistenza di copertura piana e quindi non ancora ultimati, sempre nei limiti volumetrici e di altezza previsti.

4. Il Comune potrà proporre soluzioni, anche in deroga alle disposizioni delle presenti norme di attuazione, per apportare piccole rettifiche degli allineamenti al fine di migliorare la percorribilità ciclo-pedonale e/o la percezione spaziale, nel pieno rispetto della storia dei tracciati.



CAPITOLO III MODALITA' D'INTERVENTO

Art. 6

SUDDIVISIONE IN COMPARTI E IN LOTTI (U.E.)

1. L'area oggetto del P.P. é suddivisa in 30 isolati (dei quali l'isolato n. 30 risulta esterno alla perimetrazione del Centro Matrice, interno al vecchio Piano Particolareggiato e pertanto comunque oggetto di analisi da parte del presente P.P.), ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 45/1989, numerati progressivamente.

2. All'interno degli isolati sono individuate le unità edilizie (U.E) o unità abitative, che possono o meno corrispondere alla particella catastale.

Alcune U.E. che rientravano all'interno del vecchio PPCS, ora escluse dal perimetro del Centro Matrice, sono comunque oggetto di analisi mediante la stesura dell'apposita scheda per evitare situazioni di vacanza normativa.

E' consentito ai redattori dei progetti dei singoli interventi di poter precisare nuovi o differenti assetti proprietari su cui sviluppare il progetto, con eventuale accorpamento di U.E., secondo le tipologie, i rilievi architettonici, lo stato di conservazione e la criticità in atto.

3. Per ogni isolato e per ogni U.E. sono riportate nelle apposite schede i rapporti parametrici e gli indici urbanistici riferiti allo stato di fatto e la classificazione dell'intervento previsto per l'U.E.

4. Qualora lo stato di fatto reale di una U.E. sia caratterizzato da indici superiori o inferiori a quelli indicati nella situazione esistente o negli elaborati progettuali del P.P., in sede di esame del progetto esecutivo del singolo intervento o per qualsiasi altra necessità, si riterranno validi i dati presentati, purché giustificati da un'idonea documentazione, eventualmente asseverata e predisposta dal professionista incaricato per la progettazione del singolo intervento.

5. Ove fosse previsto un incremento di volumetrie o di superfici coperte, rispetto allo stato di fatto, nel caso del comma precedente del presente articolo, si calcolerà l'incremento sulla base dei parametri realmente riscontrati nel rilievo della U.E. e dell'indice massimo applicabile.

Art. 7

UNITA' EDILIZIA (U.E.)

1. Le aree o gli immobili destinati agli interventi ammessi sono definiti Unità Edilizie (U.E.) o unità abitativa e individuate da un numero progressivo.

2. Per ciascuna U.E., nelle schede e nelle tavole grafiche sono specificatamente indicati gli interventi ammessi, le modalità d'intervento, i caratteri tipologici, i materiali e le tecniche costruttive presenti, la documentazione fotografica, l'epoca della costruzione e lo stato di conservazione.

3. Le U.E. sono normalmente riconducibili alla proprietà catastale; é consentito, tuttavia, ai progettisti dei singoli progetti edilizi, la possibilità di precisare, mediante adeguata documentazione, i diversi assetti proprietari a cui riferire le richieste di intervento, nonché la esatta configurazione e le superfici.

4. Qualora l'intervento riguardi due o più lotti o edifici esistenti, potrà procedersi, nel rispetto dei profili regolatori e degli altri indici del P.P., alla ricomposizione tipologica e funzionale degli edifici esistenti in un unico intervento.



5. E' ammessa la possibilità di unificare o dividere, sulla base di un'unica proposta progettuale, unità edilizie diverse, purché confinanti, con esclusione di quelle ricadenti nelle tipologie “A3” e “A4” (vedi art. 7).

6. Nel caso di immobile (o U.E.) appartenente a più di un proprietario, é ammesso anche l'intervento parziale, purché si mantenga un'unità formale e architettonica sui prospetti.

7. Nel caso di frazionamento di una proprietà la cui tipologia di intervento rientri nella tipologia “A1” e “A2” (vedi art. 7), l'area cortilizia deve rimanere unita, non possono essere eretti muri divisorii di qualsiasi genere, mentre può essere divisa l'unità immobiliare senza però stravolgerne l'identità storico-architettonico-tipologica.

8. *Nel caso di U.E. che dispongono di volumetria residua, calcolata come differenza tra la volumetria esistente e quella ammissibile, ad eccezione delle tipologie “A1” e “A2”, nel rispetto degli indici urbanistici ammissibili (indice di copertura, indice di permeabilità etc.), è consentito ai progettisti dei singoli progetti edilizi proporre il recupero di tale volumetria, totale o parziale, previa presentazione di idonea documentazione progettuale che riporti con esattezza ubicazione, ingombro, tipologia, materiali utilizzati, del nuovo corpo di fabbrica e che lo stesso sia inserito con armonia nel contesto, curando che tale proposta sia coerente con la Guida alla progettazione, con gli abachi tipologici e con la presente Normativa di Attuazione.*

9. Ogni scheda dovrà essere aggiornata dal servizio comunale competente qualora su un edificio venga realizzato un intervento, debitamente approvato, che ne modifichi l'aspetto esteriore in modo tale da poter aggiornare periodicamente il presente Piano, senza grande dispendio di risorse.

Art. 8

CLASSIFICAZIONE DEI FABBRICATI DELLE UNITA' EDILIZIE

1. Al fine di normare con specifiche prescrizioni ogni singola unità edilizia (U.E.), i corpi di fabbrica all'interno di ogni U.E. sono stati classificati secondo sette tipologie omogenee generali denominate rispettivamente:

A1- Fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali rilevanti.

Rientrano in questa categoria i fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali ancora validamente conservati e meritevoli di essere salvaguardati.

A2- Fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali.

Rientrano in questa categoria i fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica che hanno dato origine ad un organismo edilizio in parte diverso dall'originario.

A3- Fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali e modifiche irreversibili.

Rientrano in questa categoria i fabbricati con caratteristiche incerte e non classificabili propriamente tra le tipiche tradizionali; sono quei fabbricati che all'interno del tessuto storico, pur conservando la propria consistenza formale e tipologica, hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel suo complesso come irreversibili.



A4- Fabbricati di recente edificazione.

Rientrano in questa categoria i fabbricati di recente edificazione con caratteristiche non tradizionali e non coerenti con il contesto; rientrano in tale categoria anche i fabbricati in corso di realizzazione e quelli da edificarsi ex novo nei lotti liberi.

A5- Fabbricati fortemente degradati.

Rientrano in questa categoria gli edifici fortemente degradati (parzialmente o totalmente privi di alcuni elementi di fabbrica).

A6- Monocellula.

Rientrano in questa categoria gli edifici che all'interno del tessuto storico, pur conservando la propria consistenza materiale e formale, risultano inabitabili per quanto riguarda la dimensione e le altezze utili.

A7- Rudere.

Rientrano in questa categoria gli edifici prevalentemente demoliti (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. In questo caso 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.

Sono da considerarsi organismi architettonici di valore storico quei fabbricati rientranti nelle categorie A1, A2, A3, A5, A6.

Art. 9

CLASSI DI TRASFORMABILITA'

1. Il P.P.C.S. prevede tre classi di trasformabilità, da assegnare ad ogni singola U.E., con lo scopo di evidenziare la capacità e le modalità di evoluzione di ogni singolo impianto. Le classi di trasformabilità, che rappresentano un codice identificativo nel progetto di variabilità del centro storico, sono di seguito elencate come:

1.1 Conservazione

E' la classe di trasformabilità assegnata alle U.E. (con all'interno edifici classificati in A1) di grande valore storico architettonico con uno stato di conservazione discreto o medio-alto, alle U.E. (con all'interno edifici classificati in A2) in cui è ancora leggibile la tipologia tradizionale, ma che hanno subito limitate e reversibili alterazioni di alcuni caratteri tipologici, e alle U.E. (con all'interno edifici classificati in A5) di valore storico ma fortemente degradati, per le quali il PPCS prevede la salvaguardia e/o la conservazione di tutti quei caratteri identificati come tradizionali.

1.2 Recupero

E' la classe di trasformabilità assegnata alle U.E. (con all'interno edifici classificati in A3) nelle quali gli edifici conservano la propria consistenza formale e tipologica, con alterazioni degli elementi di fabbrica irreversibili, per le quali si prevede una serie di interventi mirati comunque alla



mitigazione, all'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico ed alleggerimento dell'impatto visivo.

La classe di trasformabilità del recupero è assegnata a quelle U.E. (con all'interno edifici classificati in A4) nelle quali sono presenti edifici di recente e/o nuova costruzione, per le quali si prevede l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto, con misure e regole atte ad assicurare sia la conservazione degli elementi identitari ancora leggibili o superstiti, sia il rispetto dell'assetto storico generale.

La classe di trasformabilità del recupero è assegnata altresì a quelle U.E. (con all'interno edifici classificati in A6) nelle quali gli edifici sono caratterizzati da dimensioni inadeguate e per i quali si prevede l'uso di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale in grado di riqualificarli.

1.3 Edificabilità

E' la classe di trasformabilità assegnata alle U.E.:

- nelle quali i corpi di fabbrica, pur essendo di interesse storico-architettonico e tipologico, versano in uno stato di grave degrado statico da poter essere considerati a livello di ruderi o comunque irrecuperabili con interventi economicamente sostenibili, per cui si prevede la loro demolizione e ricostruzione;
- identificate da aree libere;
- nelle quali la capacità edificatoria residua è predominante nonostante siano già presenti dei corpi di fabbrica.

Art. 10

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Gli interventi consentiti all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato sono quelli definiti negli articoli seguenti, che si richiamano, con alcune aggiunte e precisazioni, a quelli di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 2001.

- (A) - Manutenzione ordinaria
- (B) - Manutenzione straordinaria
- (C) - Restauro e risanamento conservativo
- (D) - Ristrutturazione edilizia
- (E) - Nuova costruzione
- (F) - Demolizione totale e/o parziale
- (G) - Ristrutturazione urbanistica

(A) "Interventi di manutenzione ordinaria". *Si intendono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture, anche esterne, degli edifici, e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.*

Le opere di manutenzione ordinaria sono tali se non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile, non ne alterano la struttura e non ne modificano la configurazione planimetrica, ma si limitano a ripristinare o sostituire gli elementi inadeguati o danneggiati dal normale uso.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:



1. Manutenzione delle coperture e loro rifacimento, limitatamente ai soli manti di copertura e senza modificarne i materiali (con esclusione di lastre in cemento amianto, pvc, lamiera grecata tipo Coverib o simili) e le soluzioni tecnologiche esistenti;
2. Riparazione e sostituzione dei canali di gronda e dei pluviali, rinnovo delle impermeabilizzazioni;
3. Pulitura delle facciate esterne, tinteggiature delle stesse, ripresa e riparazione degli strati di finitura esistenti;
4. Riparazione, sostituzione e tinteggiatura delle recinzioni esterne, senza modificarne i materiali, forma e dimensioni;
5. Sostituzione, riparazione degli infissi e dei serramenti esterni ed interni senza modifica della tipologia di infisso;
6. Sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;
7. Rifacimento e/o manutenzione degli intonaci, rivestimenti e tinteggiature interni;
8. Apertura e/o chiusura di vani porte interne;
9. Sostituzione e manutenzione degli impianti tecnologici (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);
10. Completamento delle finiture esterne dei corpi di fabbrica che nella fase di rilievo sono stati identificati allo stato di rustico;
11. Interventi e impianti funzionali all'incremento dell'efficienza energetica, di cui al D. Lgs. n. 115 del 30/05/2008, art. 11 comma 3. Nello specifico, si tratta degli interventi che prevedano l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi e la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso.

Attuazione

Gli interventi di manutenzione ordinaria (eccetto intervento punto 11 per il quale è necessaria la SCIA) costituiscono attività edilizia libera (art. 15 L.R. 23/1985 come modificato dall'art. 9 L.R. 8/2015) e sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo.

(B) "Interventi di manutenzione straordinaria". *Si intendono 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.*

Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica o delle altezze interne o esterne preesistenti. I servizi igienico-sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono



essere realizzati anche ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

1. Consolidamento delle parti strutturali, fondazioni, muri portanti, tetto, solai, volte e scale, senza modifiche al sistema statico dell'intero edificio, ma finalizzato al suo miglioramento e alla messa in sicurezza;
2. Rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta, di colmo, di pendenze, di giacitura delle falde, ecc.);
3. Demolizione e la ricostruzione di solai e scale, anche con materiali diversi dall'esistente, (solo se giustificata da condizioni di degrado irreversibile), ma senza modifiche di quote, materiali e tipologie;
4. Demolizione e ricostruzione di parti degradate delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali (solo se giustificata da condizioni di degrado irreversibile);
5. Inserimento ex novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
6. Realizzazione di opere, volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, che alterano la sagoma dell'edificio;
7. Apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, qualora sia indispensabile per l'adeguamento o il miglioramento dei requisiti igienico sanitari dei locali;
8. Rifacimento del manto del tetto con materiale diverso da quello esistente ma, comunque, compatibile con quanto previsto dagli abachi;
9. Rifacimento e realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggiature esterne con caratteristiche diverse da quelle esistenti, ma, comunque, compatibile con quanto previsto dagli abachi;
10. Sostituzione di infissi esterni;
11. Inserimento di vespai, di isolamenti termo-acustici e di altre impermeabilizzazioni;
12. Modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come recinzioni;
13. Sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari, in caso di totale mancanza o inefficienza di quelli esistenti;
14. Demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempre che le opere richieste risultino compatibili con la conservazione dei caratteri fondamentali dell'organismo edilizio;
15. E' esclusa la demolizione di muri portanti, di volte, di scale, elementi lapidei decorativi o strutturali.

Prescrizioni

In generale gli interventi sopra elencati devono essere effettuati preferendo il ripristino mediante l'utilizzo di tecnologie e materiali tradizionali.

Qualora per particolari motivi di carattere statico sia necessario intervenire con strutture o elementi non propriamente tradizionali, questi dovranno essere realizzati in coerenza con i "I Manuali del recupero dei centri storici della Sardegna" e le "Culture abitative della Sardegna".

Attuazione

Gli interventi di Manutenzione straordinaria sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività - SCIA (art. 10 bis della L.R. 23/1985 – di cui all'art. 6 della L.R. 8/2015).



Ai sensi del D. Lgs. 42 del 2004, art. 149 comma 1, gli interventi di manutenzione straordinaria necessitano di autorizzazione paesaggistica qualora alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 13 della legge 1089/39 la presenza di elementi decorativi negli edifici di interesse storico-artistico implica la tutela da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

(C) "Interventi di restauro e di risanamento conservativo". *Si intendono 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 destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.*

1. Per elementi estranei all'organismo edilizio (superfetazioni) si intendono tutte le aggiunte o modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storici ambientali dell'edificio.
2. Per consolidamento devono intendersi le operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, gli consentano la sopravvivenza senza sostituzioni di elementi. Si considerano interventi di consolidamento le operazioni di sottomurazione, posa di tiranti, riprese di muratura, contraffortatura ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali importanti senza comportarne la sostituzione.
3. Per rinnovo, devono intendersi le sostituzioni, limitate all'indispensabile, degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia uguale o analoga a quelle sostituite, e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali dell'edificio. Tali inserimenti devono essere previsti nella posizione più coerente con il sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature.
4. Si prescrive in ogni caso la conservazione del sistema distributivo delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestono interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse artistico e storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.
5. Demolizioni parziali di porzioni dell'edificio irrimediabilmente compromesse dal punto di vista statico potranno essere eseguite a seguito della redazione di perizia da parte di un tecnico incaricato e di relativa controperizia del tecnico Comunale stilata a seguito di sopralluogo. Tali perizie dovranno essere allegate alla documentazione da inviare agli enti preposti alla valutazione paesaggistica dell'intervento.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi i seguenti interventi:



1. Interventi di conservazione dell'organismo edilizio con la sua consistenza materica e nella sua stratificazione storica originale;
2. Opere connesse al mantenimento in condizioni di efficienza e sicurezza delle attuali strutture edilizie;
3. Riorganizzazione degli spazi interni solo nella misura strettamente necessaria all'adeguamento tecnologico e funzionale (ristrutturazione interna);
4. Modifiche alla destinazione d'uso per comprovate esigenze, purché non ne compromettano l'immagine architettonica e che siano compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto urbanistico;
5. ~~Realizzazione attraverso la costruzione guidata, di nuovi volumi pertinenziali nell'area cortilizia dell'edificio, che vengano costruiti seguendo tipologie e materiali indicati negli abachi. Tali volumi potranno essere anche addossati all'edificio esistente, ma non potranno cambiare lo stato tipologico esistente;~~
6. Ricostruzione delle porzioni demolite, a seguito di accertamento di cui al punto 5, con gli stessi materiali con cui la struttura era costruita prima della demolizione.

Ogni richiesta d'intervento deve essere accompagnata da un'accurata indagine diretta e puntualmente documentata, nonché da un rilievo stratigrafico architettonico, strutturale, costruttivo, distributivo e tecnologico corredato di dettagliata analisi storico-critica sia delle fasi di crescita, sviluppo, involuzione, alterazione, rifusione, frazionamento, sia delle aggiunte succedutesi nel tempo, in elevazione e in profondità.

Prescrizioni

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- gli interventi sulle parti strutturali dovranno avvenire nel rispetto di quelle parti o elementi che permangono dell'organismo originario, che dovranno essere accuratamente restaurati, consolidati e ricomposti nella tecnologia originaria;
- é consentito l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nonché l'eliminazione delle "superfettazioni" plano-altimetriche;
- quando possibile si dovranno conservare le porzioni di pavimentazioni originarie aventi valore di testimonianza storica, incluse quelle degli spazi aperti, sia interni che di pertinenza quali portici, androni, corti, scale, giardini, ecc.;
- non sono ammesse tinteggiature che si discostino da quelle tradizionali, né rivestimenti in pietra a vista, marmo, cotto, maiolica, purché non siano preesistenti, né la realizzazione di intonaci sintetici;
- sono consentiti gli accorpamenti delle unità immobiliari, purché non alterino la lettura tipologica delle diverse unità, mentre saranno consentite le suddivisioni nel rispetto delle norme igienico - sanitarie.

A riguardo si rimanda alle "Linee guida dei caratteri costruttivi" ed alle "Linee guida del colore" allegate al presente Piano Particolareggiato.

Attuazione

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività SCIA (art. 10 bis della L.R. 23/1985 – di cui all'art. 6 della L.R. 8/2015), fatta eccezione per gli interventi compresi nell'art. 2, comma 3 della L.R. 19/2013).



Ai sensi del D.Lgs 42 del 2004, art. 149 comma 1, gli interventi di consolidamento statico e di restauro conservativo necessitano di autorizzazione paesaggistica qualora alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

(D) "Interventi di ristrutturazione edilizia". *Si intendono 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 fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali a quello 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.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

1. Demolizioni parziali o totali e ricostruzioni di coperture e solai, demolizioni di muri portanti, qualora siano in condizioni irreversibili di degrado statico e in assenza di elementi identitari;
2. Demolizione e ricostruzione delle scale, anche con modifiche di quote, solo se giustificata da condizioni di degrado statico;
3. Realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali;
4. Riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune;
5. La modifica dei prospetti esterni nel rispetto degli elementi costruttivi e morfologici esistenti (tipi di aperture, rapporti proporzionali, rapporti con la massa muraria) ma anche con ricorso a nuovi materiali. In questo caso è necessaria l'analisi dello stato di fatto estesa ai prospetti degli edifici contermini;
6. Il rifacimento delle strutture di copertura, con possibile variazione della quota di gronda e di colmo per il raggiungimento delle altezze minime previste dal Piano, ma senza variazione della geometria complessiva della copertura stessa se non per integrarla nel contesto in base agli abachi di riferimento;
7. La sostituzione delle strutture orizzontali;
8. L'unione di locali interni appartenenti ad una stessa unità immobiliare, o a più unità immobiliari, anche attraverso aperture praticate nei setti murari interni;
9. Il rifacimento parziale delle strutture verticali nel rispetto del piano di posa originario, della volumetria esistente, del rapporto tra l'organismo edilizio e gli spazi esterni e con gli altri organismi contermini e coerentemente con l'assetto distributivo dell'organismo edilizio così come rilevato nello stato di fatto;



10. Il rifacimento delle strutture di collegamento verticale e l'inserimento di nuove strutture di collegamento, nel rispetto dell'assetto distributivo dell'organismo edilizio così come rilevato nello stato di fatto;
11. L'inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto dell'assetto distributivo rilevato nello stato di fatto e della volumetria esistente;
12. La modifica della organizzazione dei locali interni all'organismo edilizio nel rispetto degli elementi fondamentali dell'assetto distributivo esistente;
13. La realizzazione di pergole in legno completamente amovibili su terrazze o cortili con coperture ad aria passante o vegetale.

Ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.

Interventi che prevedano la riorganizzazione funzionale interna dell'intero edificio, con modifiche alle strutture sia verticali che orizzontali e/o modifiche dei prospetti e/o delle superfici, senza aumento della volumetria preesistente, fermi restando i caratteri tipologici degli edifici.

Ristrutturazione edilizia con aumento di volume.

Interventi che prevedano, oltre a quanto previsto dal punto precedente, almeno uno dei seguenti punti, *in coerenza con la normativa vigente*:

-accorpamento o suddivisione delle unità immobiliari; modifiche del volume in aumento o in diminuzione; modifiche della sagoma.

-interventi che prevedano la ricostruzione a seguito di cedimento strutturale e/o ordinanza di demolizione dell'edificio originario.

E' ammesso un nuovo volume in sopraelevazione dell'edificio (con ristrutturazione dell'esistente), con ripetizione dei motivi architettonici e di tipologie tradizionali esistenti (es. cornici, elementi dell'abaco, ecc.). La sopraelevazione potrà essere eseguita solo ed esclusivamente se inserita in una ristrutturazione dell'esistente estesa ai prospetti sui pubblici spazi. Le parti aggiunte dovranno riproporre partiture, forme e materiali già presenti nell'edificio preesistente e/o elementi tipici dell'architettura locale, così come individuati nell'abaco tipologico con l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto.

Le aperture del corpo edilizio sopraelevato dovranno essere in asse con quelle preesistenti ed avere, di norma, uguali dimensioni e stesso tipo di infisso, salvo quanto indicato nella singola scheda o nelle schede degli abachi costruttivi.

Nel caso di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, non sono consentiti aumenti delle volumetrie e tutti gli interventi di trasformazione e di riordino dei volumi dovranno comunque tendere a migliorare l'impianto distributivo dell'edificio. Tali interventi dovranno inoltre tendere alla riqualificazione ambientale degli edifici mediante la riconfigurazione delle facciate da conseguirsi sia attraverso una oculata scelta delle finiture e dei rivestimenti, sia attraverso una accurata selezione degli elementi architettonici, con particolare riguardo a gronde, balconi, davanzali, cornici, ecc. nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del Centro Matrice.

Nel caso di ristrutturazione edilizia con aumento di volume, gli interventi dovranno essere finalizzati al raggiungimento di una nuova configurazione tipologicamente corretta e ben proporzionata, con soluzioni ed elementi architettonici coerenti con le caratteristiche tipologiche del Centro Matrice e tenendo conto degli aspetti qualitativamente più rilevanti del contesto circostante.



Sono pure consentiti gli interventi che prevedano la ristrutturazione dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, senza aumento della volumetria globale, volti anche alla riqualificazione architettonica e decorativa dello stesso.

Per gli interventi di ricostruzione, nel caso di lotto libero dalla costruzione originaria, dovrà essere ricostruita la stessa volumetria originaria, documentata tramite visure catastali o documentazione catastale, o immagini se recuperabili. Per quanto invece attiene alla sagoma dell'edificio o parte di edificio di nuova costruzione si dovranno rispettare i caratteri formali del complesso originario.

Attuazione

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza aumento di volume sono soggetti a Permesso di Costruire e necessitano di autorizzazione paesaggistica.

Tutti gli interventi di Ristrutturazione edilizia dovranno essere in coerenza con le "La guida alla progettazione e abachi tipologici".

Riguardo alle destinazioni d'uso i mutamenti a favore di attività commerciali o artigianali sia di servizio che di carattere tipico sono da preferire al piano terreno con l'eventuale apertura di vetrine e accessi in armonia con la tipologia di riferimento.

(E) "Interventi di nuova costruzione". *Si intendono quelli di trasformazione edilizia non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.*

1. Sono da considerarsi tali la costruzione di manufatti edilizi fuori terra, e/o l'ampliamento di quelli esistenti. L'ampliamento può avvenire per sopraelevazione del corpo esistente o per accrescimento planimetrico del corpo esistente. In ogni caso il P.P.C.S., nelle schede di intervento prevede, la localizzazione delle nuove volumetrie e la modalità di ampliamento. Per ciò che concerne gli aspetti costruttivi e tipologici delle nuove edificazioni, i progetti esecutivi dovranno attenersi e rifarsi agli abachi delle tipologie edilizie, degli elementi costruttivi e delle aperture, allegati al P.P.C.S.

Attuazione

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici sono soggetti a Permesso di costruire e necessitano di autorizzazione paesaggistica.

Tutti gli interventi di Costruzione di nuovi edifici dovranno essere in coerenza con le "La guida alla progettazione e abachi tipologici".

(F) "Demolizione totale/parziale". *Sono definiti come interventi di demolizione quelli che comportano l'eliminazione senza ricostruzione in sito di edifici o porzioni di essi che non risultano compatibili dal punto di vista morfologico o ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico - edilizio.*

Attuazione

Gli interventi di demolizione sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività SCIA (art. 10 bis della L.R. 23/1985 – di cui all'art. 6 della L.R. 8/2015).

(G) "Interventi di ristrutturazione urbanistica". *Si intendono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.*

Tali interventi sono applicabili esclusivamente al tessuto urbanistico edilizio interessato da **edifici post 1959, escludendo la rete storica consolidata.**



Essi sono fondamentalmente di due tipi:

1 - interventi che prevedano la costruzione di edifici o complessi edilizi su aree libere o a seguito di demolizioni.

2 - interventi che prevedano il riordino o la sostituzione del tessuto urbanistico edilizio esistente con altro diverso mediante il ridisegno anche parziale degli isolati, dei lotti e della rete stradale.

Prescrizioni

- gli interventi dovranno prestare particolare cura nel dimensionamento e nella dislocazione dei volumi, nelle aperture esterne, nell'andamento della copertura e nella scelta degli elementi architettonici e di quelli di finitura, in modo da armonizzare l'intervento con il tessuto edilizio contiguo;

- si dovranno seguire le indicazioni fornite dall'amministrazione in sede di accordo di programma, che impegnerà le parti per l'attuazione in riferimento ai vari aspetti plano-altimetrici-dimensionali, come limiti massimi da non superare.

Attuazione

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al punto 1 sono soggetti a Permesso di costruire.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al punto 2 sono soggetti alla predisposizione di apposito Piano attuativo ai sensi della L.R. 45/89 e della L. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ai sensi del D. Lgs 42 del 2004, art. 146 e art. 149 comma 1, gli interventi di Ristrutturazione urbanistica necessitano di autorizzazione paesaggistica.

Riguardo alle destinazioni d'uso, i mutamenti a favore di attività commerciali o artigianali sia di servizio che di carattere tipico sono da preferire al piano terreno con l'eventuale apertura di vetrine e accessi in armonia con la tipologia di riferimento.

Per quanto concerne gli interventi di sistemazione degli spazi collettivi, aree verdi, strade, piazze e arredo urbano, devono essere preventivamente sviluppati gli studi atti a identificare i caratteri che connotano la trama viaria, nonché l'utilizzo dei materiali locali, i manufatti e gli arredi tipici che costituiscono testimonianza storica e culturale, nonché le forme, gli elementi costruttivi originali degli spazi pubblici quali: terrazze, terrapieni, gradinate, pozzi, fontane.

Eventuali interventi nelle aree suddette potranno essere effettuati solo successivamente agli studi di cui sopra, ed in conformità agli esiti degli studi stessi, mediante opere di conservazione o ripristino dell'assetto storico.

Art. 11

INTERVENTI AMMESSI NEI FABBRICATI DELLE UNITA' EDILIZIE

1. CLASSE EDILIZIA (A1)

Nella tipologia (A1) rientrano i fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali ancora validamente conservati e meritevoli di essere salvaguardati.

INTERVENTI AMMESSI: Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.



2. CLASSE EDILIZIA (A2)

Nella tipologia (A2) rientrano i fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica che hanno dato origine ad un organismo edilizio in parte diverso dall'originario .

INTERVENTI AMMESSI: Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e sostituzione degli elementi incongrui con il contesto storico, in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi e prevedendo l'uso di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale.

3. CLASSE EDILIZIA (A3)

Nella tipologia (A3) rientrano i fabbricati con caratteristiche incerte e non classificabili propriamente tra le tipiche tradizionali, sono quei fabbricati che all'interno del tessuto storico pur conservando la propria consistenza formale e tipologica hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel suo complesso come irreversibili.

INTERVENTI AMMESSI: Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, riqualificazione con l'uso di materiali e tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale, in coerenza con l'abaco tipologico e l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico.

4. CLASSE EDILIZIA (A4)

Nella tipologia (A4) rientrano i fabbricati di recente/nuova costruzione, mediamente dopo il 1960, con caratteristiche non tradizionali e non coerenti con il contesto storico; rientrano in tale tipologia anche i fabbricati in corso di realizzazione e quelli da edificarsi ex novo nei lotti liberi, con esclusione di quelli resi liberi a seguito di demolizione di costruzioni precedentemente classificate nelle categorie (A1), (A2), (A3).

INTERVENTI AMMESSI: Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ~~restauro e risanamento conservativo~~, ristrutturazione edilizia con e senza aumento di volume con eliminazione degli elementi incongrui con il contesto, demolizione senza ricostruzione, demolizione e ricostruzione con o senza aumento di volume finalizzate al ripristino dell'assetto storico.

5. CLASSE EDILIZIA (A5)

Nella tipologia (A5) rientrano gli edifici fortemente degradati (parzialmente o totalmente privi di alcuni elementi di fabbrica).

INTERVENTI AMMESSI: Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, riqualificazione con l'uso di materiali e tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale, in coerenza con l'abaco tipologico e l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico.

6. CLASSE EDILIZIA (A6)

Nella tipologia (A6) rientrano gli edifici che all'interno del tessuto storico, pur conservando la propria consistenza materiale e formale, risultano inabitabili per quanto riguarda la dimensione (monocellula) e le altezze utili.



INTERVENTI AMMESSI: Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, riqualificazione anche attraverso aumento di volume in coerenza con l'abaco tipologico, mediante l'uso di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale e l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico.

7. CLASSE EDILIZIA (A7)

Nella tipologia (A7) rientrano gli edifici prevalentemente demoliti (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. In questo caso 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.

INTERVENTI AMMESSI: Ricostruzione secondo l'impianto e le forme originarie, qualora rilevabili, in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi e prevedendo l'uso di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale.

CAPITOLO IV NORME E PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE EDILIZIO

Art. 12

DISPOSIZIONI GENERALI

1. Le norme seguenti si riferiscono ad elementi ed organismi costruttivi che richiedono una attenzione particolare nella elaborazione progettuale per poter assicurare la continuità ed omogeneità dell'aspetto degli edifici compresi nel perimetro del Piano Particolareggiato.

Tutti gli interventi da attuare negli edifici esistenti all'interno del Centro Storico dovranno tendere ad assicurare la continuità e l'omogeneità architettonica degli stessi.

Tale finalità generale potrà essere perseguita attraverso il recupero progettuale di tipologie, materiali e modalità costruttive proprie del Centro Storico.

Al tal fine sarà, in generale, da privilegiare l'uso di materiali tradizionali (quali pietra a vista, intonaco rustico, infissi in legno, ferro lavorato, colori riferiti alla tradizione locale); non è consentito l'uso di materiali quali alluminio anodizzato, avvolgibili in pvc, rifiniture estranee alla tradizione costruttiva locale.

L'impiego di tali ultimi materiali, quando sia funzionale alla particolare soluzione progettuale proposta, dovrà essere motivato e richiederà una specifica approvazione da parte della Commissione Edilizia Comunale e del Responsabile del Servizio Urbanistico.

Art. 13

PRESCRIZIONI GENERALI

1 – Coperture e tetti

In via generale è fatto obbligo il mantenimento delle coperture esistenti classificabili come tradizionali sia per articolazione e geometria delle falde che per materiali e tecnologie impiegate.

In caso di coperture esistenti, oggetto di precedenti modifiche, in cui risultino presenti elementi e/o materiali estranei alla tradizione locale ovvero incongrui con le previsioni del Piano Particolareggiato, in via generale è prescritto l'obbligo del loro adeguamento.



Tale obbligo è da intendersi operativo e vincolante nel caso di interventi edilizi interessanti in tutto o in parte la copertura.

In deroga alla prescrizione generale, possono essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria che prevedano la sostituzione degli elementi del manto di copertura, con altri dello stesso materiale, purché contenuta entro il limite del 15%.

Le coperture saranno generalmente a falde inclinate, secondo la tipologia tradizionale a capanna; la pendenza delle falde non potrà superare quella dei fabbricati limitrofi, senza considerare quelle ove siano state effettuate sopraelevazioni recenti, e comunque non potrà essere inferiore al 25%.

Per le costruzioni articolate su un unico piano e realizzate in aderenza al confine, è consentita la copertura inclinata a falda unica.

La struttura portante della copertura sarà generalmente realizzata con travi e/o capriate in legno e sovrastante tavolato in legno o in alternativa dal cannicciato di canne (*cannizada*).

I manti di copertura dovranno essere obbligatoriamente realizzati con tegole laterizie tipo “coppo sardo”, preferibilmente del tipo invecchiato, o in alternativa con tegole laterizie tipo portoghesi sempre del tipo invecchiato (ad eccezione per le tipologie in A1 e in A2).

E' ammessa la copertura piana, a terrazzo, esclusivamente per locali accessori e/o residenziali di servizio, articolati su un unico piano e purché contenute entro il 20% dell'intera superficie coperta; anche in tal caso l'estradosso della copertura dovrà essere rivestito con laterizi (piastrelle di cotto, campigiane, listelli, etc).

Le aperture sul piano di falda di copertura potranno essere realizzate solo per quegli ambienti completamente privi di aperture, laddove le stesse non possono essere realizzate sui muri esterni, nel rispetto dei seguenti criteri:

- sono ammesse solo finestre complanari al piano di falda, con superfici non superiori al 5% di quelle della falda;
- le aperture in falda non dovranno superare la dimensione di 0.50 mq per apertura;
- non sono ammessi abbaini;
- non sono ammesse interruzioni praticate nelle falde di copertura (terrazze, abbaini, ecc.).

In tutti i casi in cui, per risanamento o ristrutturazione, viene smantellato il manto di copertura eseguito in tegole coppi sardi, è fatto obbligo del ripristino del manto con il medesimo tipo di tegole; nel caso in cui, nella stessa unità costruttiva il tetto sia realizzato parte in coppi e parte con altro tipo di tegole, nella ricostruzione prevarrà l'obbligo di posa dei coppi per tutta l'unità edilizia.

2 - Solai

Il solaio dell'edificio storico (tipologie in A1, A2, A5, A6, A7) è, praticamente senza eccezioni, in legno. Come tale, esso è stato normalmente soggetto nel tempo a sostituzioni e rifacimenti delle parti ammalorate, quasi sempre in continuità e coerenza di tecniche e materiali. Questo è accaduto non solo per la disponibilità del materiale ma soprattutto per la sua efficienza costruttiva.

In caso di ricostruzione o riproposizione integrale di nuovi solai al posto dei solai originali degradati, all'interno di scatole murarie storiche, è assolutamente opportuno riferirsi al repertorio tipologico locale per quanto attiene le orditure e la concezione strutturale. Questo perché solo quel sistema garantisce la necessaria compatibilità di comportamento elastico mentre un solaio cementizio rigido genera tensioni dannose per la scatola muraria.



Sono ammessi miglioramenti della qualità tecnica del solaio (ad esempio insonorizzazione, coibentazione, portanza).

Il cambio di quota dei solai intermedi, generalmente da evitare per i rischi strutturali che comporta, può essere eccezionalmente considerato, purché non modifichi le aperture in prospetto, né intercetti la loro luce.

Nelle restanti tipologie è consentita la realizzazione del solaio misto in latero-cemento.

3 - Volte ed archi

Le volte e gli archi di qualunque forma o geometria devono essere salvaguardati nella loro integrità per la loro importanza storica e culturale.

A questo scopo:

- non deve essere compromessa l'integrità dei muri che li sostengono;
 - il vano da essi sotteso non deve essere frazionato, pena la perdita del loro carattere architettonico e spaziale;
 - non devono essere oggetto né di interventi di apertura in breccia né di parziale demolizione; in nessun caso archi o volte - elementi strutturali spingenti - possono essere sostituiti da travi;
- in caso di ricostruzione parziale o di rifacimento in caso di danno grave, per quanto attiene la geometria, la concezione strutturale e la scelta dei materiali, è necessario riferirsi alla regola dell'arte e al repertorio delle tipologie locali;
- gli intonaci e le eventuali decorazioni presenti devono essere conservati.

4 – Aggetti e soluzioni di gronda

Al fine di conservare le caratteristiche degli edifici, gli aggetti e le soluzioni di gronda tradizionali esistenti negli edifici non potranno essere eliminati, ad eccezione di quelli rientranti nella classe "A3" e "A4"; è consentita la loro demolizione e ricostruzione, anche a quota differente da quella iniziale, esclusivamente in caso di demolizione del tetto per interventi di ristrutturazione e sopraelevazione.

Sono considerate tradizionali le seguenti tipologie:

- oggetto semplice dei coppi canale con smaltimento diretto delle acque piovane, realizzato per mezzo di aggetto dell'ultima fila di coppi canale rispetto al filo della muratura;
- oggetto realizzato con laterizi cotti, intonacato e modanato, con smaltimento delle acque diretto;
- oggetto realizzato con ricorsi di lastre lapidee grossolanamente sbazzate e squadrate con coppi collocati a sporgere sull'aggetto realizzato dalle lastre di pietra;
- oggetto realizzato in muratura a semplice cornice con muretto d'attico entrambi intonacati e smaltimento delle acque mediante canale interno.

Per gli edifici privi di caratteristiche tradizionali e rientranti nella classe "A4" sono permessi aggetti di ampiezza non superiore ai 30 cm realizzati col medesimo materiale della struttura portante della copertura opportunamente intonacati e tinteggiati, e con canale di gronda esterno a vista; sono altresì permessi aggetti e cornicioni, realizzati col medesimo materiale della struttura portante della copertura opportunamente intonacati e tinteggiati, e con canale di gronda incassato.



5 – Gronde e pluviali

I canali di gronda e i pluviali discendenti, qualora siano a vista, dovranno essere realizzati in rame; per gli edifici privi di caratteristiche tradizionali e rientranti nella classe “A3” e “A4” sono permessi canali di gronda e pluviali discendenti a vista in alluminio del tipo elettrocolorato (finto rame o testa di moro).

Nei casi in cui esista il canale di gronda all'interno del filo della muratura di facciata, è prescritto il ripristino delle condizioni iniziali; in tal caso saranno abbandonati i canali esterni, mentre potranno conservarsi all'esterno i discendenti pluviali.

Nei casi in cui, a seguito di sopraelevazione o ristrutturazione, sia stato smantellato il canale di gronda interno o l'aggetto tradizionale o abbandonato uno dei "modi" indicati dall'abaco, è prescritto il suo ripristino.

Nei casi in cui il manto di copertura termini con lo sporto delle tegole, sia esso del tipo con tegole rovesce o con semplici canali, è fatto obbligo la ricostruzione con identico sistema.

Nei casi in cui sia evidente che il canale di gronda esterno sia una superfetazione di epoca recente e che lo stesso sia stato eseguito al posto di gronde con aggetto di tegole, è fatto obbligo la eliminazione dei canali esterni e la ricostruzione delle gronde in aggetto di tegole.

6 - Murature

Il restauro della scatola muraria degradata dovrà essere effettuato in continuità con le tecniche ed i materiali dell'edilizia storica, con elementi che recuperino per quanto possibile la continuità materico-costruttiva del paramento murario, evitando rivestimenti e placcaggi.

In caso di intervento su un muro solo parzialmente degradato, sul quale siano necessari parziali rifacimenti e integrazioni, questi dovranno essere conformi ai caratteri della muratura degradata per quanto attiene a tecnica costruttiva, geometria, partiture murarie e concezione strutturale.

La scelta dei materiali, compatibilmente con la loro reperibilità, dovrà essere coerente con l'assetto originario del corpo murario.

7 – Aperture di prospetto (vani porta e finestra)

Per le aperture dei vani porta e finestra, passi carrai inclusi, non è ammessa l'eliminazione e/o l'occultamento con intonaco degli stipiti e degli orizzontamenti (architravi, soglie e davanzali) esistenti quando sono in vista, siano essi costituiti da monoliti lapidei sbazzati e/o squadriati in pezzo unico o suddivisi in più parti.

Non è altresì ammessa l'eliminazione e/o l'occultamento con intonaco degli archi presenti nelle aperture di prospetto, siano essi costituiti da monoliti lapidei sbazzati e/o squadriati in pezzo unico o suddivisi in più conci.

In via generale è fatto obbligo il mantenimento degli elementi decorativi di facciata in pietra quali: archi, architravi, piedritti, spallette, mensole, fregi ed altri elementi tradizionali di pregio architettonico; è ammesso il semplice restauro conservativo e l'eventuale sostituzione degli elementi degradati e/o lesionati nel rispetto della forma e dei materiali originari.

Nei nuovi edifici le aperture dovranno essere realizzate in armonia con gli edifici circostanti utilizzando le forme tradizionali. Sono considerati tradizionali i vani finestra e i vani porta rettangolari, alti e stretti, con rapporto tra larghezza ed altezza di 1 a 2 e/o di 2 a 3.



Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentito l'ampliamento dei vani porta e/o finestra esistenti, ovvero è consentita l'apertura di porte o finestre nei vani privi di luce diretta, sempre nel rispetto delle caratteristiche tradizionali.

Sono altresì ammessi i vani per gli accessi carrabili, ricavati mediante adeguamento dimensionale di vani preesistenti o ricavati ex novo, purché inseriti armonicamente nel contesto del prospetto del fabbricato.

Il dimensionamento e l'inserimento in facciata delle nuove finestre e/o porte-finestre di luci, vedute e vetrine al servizio di insediamenti diversi dall'abitazione (negozi, laboratori artigianali, ecc.) dovrà osservare un rapporto corrispondente a quelle delle aperture preesistenti nel fabbricato oggetto di intervento o, specie nelle ipotesi di modifica di destinazione d'uso, a quello tipico delle aperture similari preesistenti nel contesto.

8 – Infissi esterni

In via generale è fatto obbligo il mantenimento degli infissi esistenti con caratteri tradizionali, è sempre prescritto il recupero ed il restauro conservativo dell'esistente, in caso di necessità il sostituto dell'originale dovrà essere simile, per tipologia e materiali, all'originale preesistente.

In caso di unità edilizie in cui risultino presenti elementi estranei per forma, tipologia e materiali alla tradizione locale ovvero incongrui con le previsioni del Piano Particolareggiato, in via generale è prescritto l'obbligo del loro adeguamento.

Tale obbligo è da intendersi operativo e vincolante nel caso di interventi edilizi interessanti in tutto o in parte i prospetti del fabbricato.

Sono ammessi esclusivamente infissi, porte e finestre, che rispettino i caratteri tradizionali, ad unica o doppia anta con o senza scurini interni ed eventualmente con persiana e/o portellone esterno. Tutti i componenti dell'infisso (finestra, porta, scurini, persiana, sportellone) dovranno essere in legno o in alternativa in alluminio elettrocolorato con finitura ~~finto~~ **color** legno; è ammesso anche l'utilizzo del PVC purché con finitura esterna ~~finto~~ **color** legno (fatta eccezione per la tipologia in A1, A2 e A5).

Per le finestre e le portefinestre non sono ammessi avvolgibili di qualunque materiale e l'utilizzo dell'alluminio anodizzato.

Per gli accessi carrai inglobati nel prospetto del fabbricato principale sono ammessi esclusivamente portoni in legno di tipo tradizionale, sono vietate le serrande in lamiera zincata del tipo avvolgibile, scorrevole ovvero basculante.

Per le unità immobiliari rientranti nella classe "A3" e "A4" possono essere accettati i portoni sezionali ovvero le serrande del tipo basculante realizzati con elementi di alluminio e/o PVC con finitura finto legno o in alternativa rivestite con pannelli e/o doghe di legno.

Negli interventi di ristrutturazione e di restauro, si prescrive il rispetto delle dimensioni delle aperture originarie, ancorché sottodimensionate rispetto ai parametri vigenti di edilizia sanitaria (sup. finestre maggiore di 1/8 della superficie del locale).

9 - Finitura delle pareti esterne

Per le pareti prospettanti su strade e spazi pubblici le finiture ammesse sono la pietra a vista, la pietra con stuccatura dei giunti a raso-pietra, e l'intonaco frattazzato con finitura del tipo tradizionale.



E' fatto obbligo il mantenimento delle pareti realizzate in pietra a vista, degli architravi, degli archivolti e di tutti gli altri elementi caratteristici realizzati in pietra; è ammessa la semplice stuccatura ovvero la sostituzione degli elementi degradati e/o lesionati nel rispetto della forma e dei materiali originari.

Per gli intonaci è da preferirsi l'utilizzo di malta ottenuta con calce bianca e sabbia rossastra, o in alternativa con malta colorata in pasta in modo da ottenere la resa cromatica tipica degli intonaci tradizionali colorati in pasta.

Le pareti intonacate utilizzando malta non colorata in pasta devono essere tinteggiate con tonalità cromatiche scelte tra quelle indicate nell'abaco e comunque intonate con quella dei fabbricati circostanti.

10 – Recinzioni

E' fatto obbligo il mantenimento dei muri di recinzione esistenti, a parete piena, realizzati in pietra a vista, qualunque sia la loro altezza; al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati e dei cortili è consentito ridurre l'altezza fino a 2 m; per tali elementi è ammessa la semplice stuccatura dei giunti ovvero la sostituzione degli elementi degradati e/o lesionati nel rispetto della forma e dei materiali originari.

Le recinzioni prospettanti su strade e spazi pubblici dovranno essere in muratura del tipo a parete piena con le stesse finiture indicate per i prospetti esterni, pietra, pietra con stuccatura dei giunti raso-pietra, intonaco frattazzato con finitura del tipo tradizionale.

Per gli intonaci è da preferirsi l'utilizzo di malta ottenuta con calce bianca e sabbia rossastra, o in alternativa con malta colorata in pasta in modo da ottenere la resa cromatica tipica degli intonaci tradizionali colorati in pasta; le murature intonacate utilizzando malta non colorata in pasta devono essere tinteggiate con tonalità cromatiche scelte tra quelle indicate nell'abaco e comunque intonate con quella dei fabbricati circostanti.

11 - Accessi ai cortili

Per gli accessi pedonali e carrai non inglobati nel prospetto del fabbricato principale, è prescritto in via generale l'utilizzo di cancelli ad aria passante realizzati in legno o in ferro battuto o lavorato; in deroga alla disposizione di cui sopra nei casi in cui ne venga dimostrata la necessità e per ragioni di tutela della privacy, è comunque permesso rendere ciechi i cancelli con l'apposizione di pannelli retrostanti dello stesso materiale e con la stessa finitura del cancello.

E' altresì permesso l'utilizzo di portoni in legno interamente ciechi, purché realizzati secondo le tipologie tradizionali. L'altezza massima dei cancelli e dei portoni non potrà superare quella delle recinzioni.

Nel caso di realizzazione di nuovi accessi del tipo “*a portale*” questi dovranno essere realizzati nel rispetto delle tipologie tradizionali come di seguito definite:

- Portale a schema strutturale trilitico: con stipiti in muratura intonacata o in alternativa costituiti da muratura di conci lapidei a vista e traverso in legno. Copertura a singola o doppia falda con struttura portante in legno, manto di copertura in coppi sardi posati sul cannicciato di canne (*cannizzata*) ovvero sul tavolato maschiato. Portone cieco in legno a due



ante con porte laterali per il passaggio pedonale una delle quali può essere anche finta o in ferro a due ante con una porta laterale.

- Portale ad arco: con stipiti in muratura intonacata o in alternativa costituiti da muratura di conci lapidei a vista, arco in conci lapidei a vista. Copertura a singola o doppia falda con struttura portante in legno, manto di copertura in coppi sardi posati sul cannicciato di canne (*cannizada*) ovvero sul tavolato maschiato. Portone cieco in legno a due ante con porte laterali per il passaggio pedonale una delle quali può essere anche finta.

12 - Portali esistenti

Non è ammessa la demolizione dei portali tradizionali, degli archi in pietra o in mattoni e degli altri elementi decorativi quali: architravi, piedritti, spallette, mensole, fregi ed altri elementi in pietra o mattoni faccia a vista, di pregio architettonico; è ammesso il semplice restauro conservativo e l'eventuale sostituzione degli elementi degradati e/o lesionati nel rispetto della forma e dei materiali originari.

Altresì non è ammessa la sostituzione dei portoni in legno dei portali tradizionali con chiusure di altro genere, in via generale è sempre prescritto il recupero ed il restauro conservativo dell'esistente; in caso di necessità, il sostituto dell'originale, dovrà essere realizzato identico all'originale preesistente.

13 – Balconi

E' consentita la realizzazione di balconi con aggetto non superiore ai 60 cm, con sviluppo laterale che non superi di oltre 40 cm per parte la corrispondente portafinestra ed in asse alla stessa. Il parapetto dovrà essere realizzato in ferro battuto lavorato secondo i tipi tradizionali.

Saranno consentiti aggetti dei balconi anche a quote inferiori a m 3,50 o 4,50, rispettivamente se in presenza o in assenza di marciapiedi, purché si tratti di ricostruzioni o rifacimenti di aggetti esistenti o nei casi di dimostrata validità architettonica. Lo sbalzo, in ogni caso, non dovrà superare 35 cm. Salvo la dimostrazione di diverse preesistenze.

Potranno essere restaurati i balconi esistenti, mettendone in evidenza gli elementi che li caratterizzano, quali parapetti in ferro battuto, aggetti di sostegno, ecc..

Nelle ristrutturazioni di fabbricati costruiti o modificati dopo il 1967 è fatto obbligo di modificare le logge o le verande esistenti sui fronti strada, sostituendole con elementi strutturali che garantiscano la continuità del filo delle facciate, anche a livello di parapetto e adottando, ove possibile, soluzioni più vicine alle tradizioni locali con la ricomposizione del prospetto strada.

14 - Comignoli e canne fumarie

Nelle pareti prospettanti su strade e spazi pubblici è vietato far sbucare esternamente tubi o altri condotti di scarico dei fumi; i terminali delle canne fumarie dovranno essere realizzati ispirandosi alle forme, alle tecniche costruttive ed ai materiali tradizionali.

A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura di pietra locale o mattoni a vista, ovvero intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata, con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico. E' in ogni caso vietato l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, torrini di fibrocemento, plastica od altro materiale estraneo alla tradizione locale.



Oltre alle norme dettate dalle leggi nazionali in materia e dei relativi regolamenti d'esecuzione, e condizione necessaria per l'ottenimento della autorizzazione di agibilità che ogni nuovo focolare, forno e simili, qualunque ne sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, abbia, per l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiale idoneo.

Le canne fumarie devono essere opportunamente dimensionate in funzione dell'altezza della costruzione, realizzate con idonea soluzione estetica e conformemente alla tradizione edilizia locale. E' vietato far uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze o a distanze inferiori a 8 m da qualsiasi superficie finestrata. Tale soluzione é ammessa solo se dovuta a preesistenze di carattere storico antecedenti al 1959.

Possono essere equiparati ai suddetti i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento.

I camini interni tradizionali dovranno essere evidenziati nei disegni di progetto e la loro modifica e/o eliminazione dovrà essere valutata in base al valore storico e identitario del manufatto e dell'edificato stesso.

I caminetti esterni, i "barbecue" e opere similari possono essere realizzati solo su aree non visibili dalle pubbliche vie, devono rispettare le norme sulle distanze e avere dimensioni in pianta non superiori a 2,00 mq, le canne fumarie dovranno rispettare le norme suddescritte.

15 - Impianti tecnologici

Nei balconi e nelle pareti prospettanti su strade e spazi pubblici, non è consentita l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, condizionatori, antenne paraboliche, pannelli solari e altri macchinari e apparecchiature tecniche. Tali attrezzature, compatibilmente con le norme di sicurezza e le esigenze funzionali, potranno trovare collocazione nei cortili interni, ovvero su terrazze e pareti non prospettanti su strade e spazi pubblici e da essi non visibili, ***fatta eccezione per gli edifici ricadenti nelle tipologie A1, A2, A5, A6 e A7.*** Potranno essere concesse motivate deroghe qualora quanto sopra riportato non sia applicabile per motivi tecnici.

Gli apparecchi esterni per il condizionamento degli edifici dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione comunale a seguito di relativo progetto contenente, in scala opportuna, la posizione, dimensione, ecc., di quanto si intenderebbe collocare.

Sono vietati i cavi elettrici correnti a vista su facciate; gli scarichi dell'acqua di condensa non dovranno essere visibili dalle pubbliche vie e dovranno essere convogliati nelle reti di raccolta delle acque, con divieto di gocciolamento nei pubblici spazi; ove non é possibile una installazione nel rispetto delle regole sopra esposte, si dovrà prevedere la posa di apparecchiature senza unità esterne.

Antenne televisive tradizionali

La installazione di antenne televisive dovrà rispettare le seguenti regole:

- per ogni edificio non può essere installata più di un'antenna;
- sono tassativamente vietate le installazioni su facciate e terrazzi visibili dagli spazi pubblici;
- sono vietati i cavi esterni correnti a vista su facciate visibili dalle vie.

Antenne televisive paraboliche

Le antenne paraboliche potranno essere comuni a più lotti per diminuire l'impatto visivo, dovranno essere posizionate in modo da non essere visibili dalle aree pubbliche (strade, piazze, ecc.). Andranno posizionate sul tetto o sulle pareti non prospettanti spazi pubblici.



Le parabole devono presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura, della facciata o dell'ambiente, a seconda del posizionamento, oppure essere in materiale trasparente. Dovranno essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

I convertitori e i relativi supporti ed aste devono anch'essi avere una colorazione simile a quella dell'antenna di ricezione satellitare.

Nel caso le soluzioni fossero tecnicamente irrealizzabili e fosse necessario posizionare l'antenna in altra parte del fabbricato, dovrà essere presentata domanda al Servizio Comunale competente con allegata relazione, redatta da un installatore in possesso dei requisiti previsti dalle norme vigenti, oppure da tecnico abilitato, che dimostri l'impossibilità di installazione nelle posizioni prescritte e opportuna documentazione fotografica.

Le parabole dovranno avere come dimensione massima un diametro di 60 cm. Il supporto di appoggio (distanza tra piano di collocazione e bordo inferiore della parabola) non potrà essere maggiore di 60 cm.

Le antenne paraboliche non devono sporgere dal perimetro del tetto stesso e non devono sporgere oltre il punto più alto del tetto (colmo).

Per i tetti piani l'altezza massima ammessa e determinata dal supporto di appoggio (massimo 50 cm) dalla parabola.

La distribuzione alle singole unità interne degli edifici dovrà avvenire attraverso canalizzazioni interne.

E' vietata - a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti od organizzazioni pubbliche - l'installazione di antenne paraboliche in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico-artistico, in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica e nelle aree soggette a vincoli di diversa natura. In questi casi la proprietà dovrà ottenere il nulla-osta dagli Enti preposti.

La installazione di antenne televisive paraboliche ed apparecchiature similari é soggetta, comunque, ad autorizzazione, se visibili dalla pubblica via.

Impianti solari

L'installazione di impianti solari termici (escluso il serbatoio) o fotovoltaici, può essere eseguita sui tetti con la stessa inclinazione ed orientamento della falda e ad essa direttamente poggiati e che non alterino la sagoma dell'edificio. Il serbatoio dovrà essere posizionato sotto copertura e il pannello in modo tale che non sia visibile dagli spazi pubblici.

Non possono essere realizzati impianti totalmente integrati se non per le nuove costruzioni e per gli edifici costruiti dopo il 1967.

16 - Aree inedificate di pertinenza (cortili)

Le aree di pertinenza dei fabbricati e in generale le aree private inedificate, prospettanti su strade e spazi pubblici, devono essere mantenute con sistemazione a verde mediante interventi di giardinaggio che contemplino modeste opere murarie e modesti movimenti di terra.

Dovranno essere comunque oggetto di conservazione e restauro le sistemazioni originali esistenti ad orto e giardino, le alberature, i muri di recinzione, e, in particolare, le pavimentazioni di tipo tradizionale realizzate con selciato di pietra tradizionale (*impedrau*).



In via generale non è consentita la pavimentazione di aree scoperte adibite ad orti o giardini, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali.

Le pavimentazioni esterne originarie di tipo tradizionale o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari; in caso di interventi di manutenzione, detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto della tipologia e della finitura preesistenti.

Le nuove pavimentazioni esterne, in via generale, dovranno essere realizzate in pietra secondo la tipologia tradizionale ad "impedrau" ovvero realizzate con lastre di pietra locale montate ad opera incerta secondo le tipologie utilizzate dall'amministrazione per sistemare le strade e gli spazi pubblici.

Sono ammesse le pavimentazioni esterne realizzate con piastrelle e/o listelli di cotto.

Non sono ammesse pavimentazioni in calcestruzzo di nessun genere.

17 - Tinteggiature esterne

Prescrizioni di carattere generale:

Le nuove tinteggiature o il rifacimento delle preesistenti dovrà essere eseguito con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli tradizionali; non è ammessa la tinteggiatura parziale di facciate, tale che, a completamento lavori, il prospetto presenti elementi cromatici poco o per nulla omogenei.

Materiali e tecniche ammesse:

Si considerano tradizionali, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura "con pittura a fresco" e "a calce"; è consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purché eseguite con tecnica a velatura e non coprenti. Sui vecchi intonaci di tipo tradizionale, semplicemente reintegrati, si potranno applicare pitture ai silicati, previa idonea preparazione del fondo con spolveratura e fissaggio della vecchia pittura.

Sono categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili in genere nonché i materiali di consistenza plastica (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituite con tinteggiature di tipo tradizionale.

In tutti i casi di rifacimento delle tinteggiature di cui al presente paragrafo, dovrà essere rispettata l'unità cromatica originale di ogni facciata avente caratteri architettonici unitari, e viceversa la varietà cromatica esistente tra facciate differenti, o tra elementi diversi della stessa facciata.

Tanto per le facciate monocrome che per le combinazioni policrome, le nuove colorazioni dovranno essere scelte in conformità alle tinteggiature esistenti di tipo tradizionale, sulla base delle tracce conservate. Ove non siano reperibili tracce sicure della tinteggiatura originale o di quelle successive, si potrà scegliere una tinta che appare ricorrente nel tratto di strada in cui è situato l'edificio e in caso seguendo le indicazioni dell'abaco.

Le parti in pietra a vista (portali, cornicioni, lesene, mensole, mostre, cornici, zoccolature, ecc.), presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico e/o architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura o intonacatura o rimozione.

Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle modanature, decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi, alle architravi istoriate, ecc. esistenti sulle facciate.



E' vietato intonacare cornici, zoccolature, cantonali, stipiti, architravi lapidei ed, in genere, tutte le parti in pietra originariamente faccia a vista.

Sono vietati i rivestimenti esterni di qualunque genere.

Prima di procedere alla realizzazione degli interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva dovrà essere approvata da un rappresentante del competente organo tecnico dell'Amministrazione Comunale convocato sul posto, ed eventualmente documentata con apposito verbale di sopralluogo.

18 - Altri elementi di facciata

Campanelli, citofoni e videocitofoni

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, a lato del portone e/o cancello di ingresso, ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato dell'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi; è inoltre consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.

Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.

Pulsantiere, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo e, per quanto compatibile con le loro funzioni, dovranno tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati, e dovranno inserirsi armonicamente, sia per tipo che materiali, nel contesto del fabbricato.

Cassette postali

Le cassette postali non devono essere collocate a rilievo sulle facciate esterne, su recinzioni e cancelli.

E' ammessa la formazione di buche per lettere, con restrostante cassetta interna, sulle facciate esterne, sui muri di recinzione e sui cancelli e portoni di ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico.

Targhe indicanti arti, mestieri e professioni

Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, dovranno avere dimensioni e foggia tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata.

In linea generale le targhe dovranno essere realizzate in pietra, ceramica, legno, ferro lavorato o ottone e presentare dimensioni uniformi tra loro.

Le targhe devono avere, di norma, dimensioni pari a (45x15) cm o superficie equivalente (675 cmq), salvo casi particolari nei quali, a giudizio dell'A.C., potranno essere autorizzate targhe con misure massime di 60x30 cm o superficie equivalente.

Non sono ammessi materiali plastici.

Insegne e pubblicità di esercizi commerciali

L'apposizione anche provvisoria, di insegne, anche luminose, mostre, vetrine di botteghe e cartelli indicanti la denominazione di ditte e l'esercizio di arti, mestieri, professioni o industrie, nonché la apposizione di qualunque oggetto, che, a qualsiasi scopo, voglia esporsi od affiggersi all'esterno di fabbricati, é subordinata all'autorizzazione dell'Ufficio comunale competente.

Le mostre e le vetrine non debbono alterare in alcun modo o coprire gli elementi architettonici dell'edificio e debbono essere contenute nel perimetro dei vani.



Gli aggetti delle mostre non sono di regola permessi, nei casi ammissibili, a seguito di particolari motivazioni, non debbono oltrepassare i 20 cm dall'allineamento stradale.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo sono revocate quando le mostre, le vetrine e le insegne non siano mantenute in perfetto stato e quelle luminose non funzionino regolarmente.

Possono altresì essere revocate in ogni altro caso in cui l'A.C. ne ravvisi la necessità.

Non si possono eseguire sulle facciate delle case o su altri muri esposti alla pubblica vista, murales, dipinture figurative ed ornamenti di qualunque genere e restaurare quelli esistenti, senza la preventiva autorizzazione.

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

L'altezza minima da terra di qualsiasi elemento dell'insegna è di 5.00 m se non è presente il marciapiede e di 2.40 m se è presente il marciapiede. Nel caso non sia possibile soddisfare uno dei due casi dovrà essere messa complanare alla parete e potrà sporgere da essa solo 5 cm.

Non sono ammesse insegne a bandiera.

Materiali delle insegne

Le insegne, iscrizioni e tutte le altre forme pubblicitarie devono, di norma, essere realizzate con i seguenti materiali:

- legno – ottone – rame – bronzo – ferro - acciaio (purché non lucido) - pietra dura locale- vetro (in lastra unica) - pittura non fosforescente - altri materiali tradizionali, con esclusione di materiali plastici e alluminio anodizzato.

Autorizzazione di insegna o mostre

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

Alla domanda deve essere allegata:

- 1) documentazione fotografica completa che illustri dettagliatamente il punto di collocazione e l'ambiente circostante;
- 2) disegno in scala almeno pari a 1: 50, del luogo dove si intende installare l'insegna, sia in prospetto che in sezione, specificando i materiali esistenti;
- 3) disegno quotato in scala almeno di 1: 50, dello stesso luogo, con l'inserimento dell'insegna;
- 4) disegno particolareggiato in scala almeno di 1: 20, dell'insegna con le indicazioni di tutte le dimensioni, la specificazione dei materiali e dei colori di ogni singolo componente, nonché dei tipo di luminosità con schema che ne illustri la eventuale successione.
- 5) I disegni devono, inoltre, riportare i seguenti elementi:
 - a) estratto di mappa in scala 1: 1000 che permetta l'individuazione dell'immobile;
 - b) quote da terra dei punti più significativi, sia dell'edificio che dell'insegna;
 - c) larghezza della via, all'altezza dell'insegna, qualora questa sia non aderente all'edificio;
- 6) nulla osta paesaggistico, per gli edifici vincolati ai sensi del D. Leg. n. 42/2004 e s.m.i.

Sono considerati abusivi tutti i mezzi pubblicitari e le varie forme pubblicitarie la cui esposizione non abbia ottenuto l'autorizzazione.

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



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

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

Le insegne, di qualsiasi tipo esse siano, dovranno essere collocate nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine, o ai vani porta di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato; le insegne non dovranno comunque occultare o sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, ecc..

L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima e con il contesto in cui si inserisce.

Tende frangisole

L'apposizione di tende é subordinata all'autorizzazione dell'Ufficio comunale competente.

Le tende, per posizione e forma, debbono essere adeguatamente collocate rispettando il decoro edilizio e ambientale, poiché costituiscono parte integrante del prospetto.

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

Le tende, di larghezza pari alla luce dei vani delle aperture interessate, dovranno essere di tipo retrattile, a falda inclinata, e installate in modo tale da non interferire con la superficie esterna di stipiti, cornici e archivolti di portali ed essere completamente raccolte e contenute, assieme ai propri meccanismi, entro il vano nel quale sono collocate, nell'orario di chiusura dell'esercizio.

Nei vani ad arco, l'asta di avvolgimento non potrà essere situata al di sopra della quota d'imposta.

Il posizionamento dovrà garantire un'altezza minima da terra di 2.20 m, misurata comprese le eventuali appendici verticali, e l'oggetto non potrà superare, in proiezione verticale, la larghezza del marciapiede ovvero, nelle strade prive di marciapiede, la misura di 1/6 della larghezza della sede stradale. Lo sbraccio della tenda dovrà essere contenuto entro 1.20 m e comunque non sporgere mai oltre la larghezza del marciapiede.

Materiali e colori delle tende

Sono vietati i teli in materiale plastico.

Sono vietati in genere i materiali che riflettono la luce e non presentano superficie opaca. Sono ammessi solo teli di tessuto naturale, con colorazione in tinta unita che si armonizzino con il fronte dell'edificio.

Eventuali scritte pubblicitarie, diciture in genere, sono sconsigliate e, laddove necessarie e valutate congruenti, sono consentite solo sulla fascia di finitura inferiore posta sul fronte tenda, con caratteri aventi altezza max. di 15 cm. E' consentita la sola indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio, titolare della licenza di commercio.



L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, anche se, in sede di approvazione, si terrà conto della reciproca compatibilità. E' vietata l'apposizione di simboli od elementi figurativi.

Le tende dovranno essere mantenute in condizioni di pulizia e di decoro, e sostituite qualora presentino livelli di deterioramento. La mancata manutenzione e motivo di revoca della autorizzazione.

Autorizzazione di insegna o mostre

Chiunque intende installare tende frangisole, sia a carattere permanente che temporaneo o stagionale, deve fare preventiva domanda in carta legale al SUAP.

Per la documentazione da allegare alla domanda si fa riferimento alle disposizioni inerenti la insegne e pubblicità di esercizi commerciali.

Condutture aeree

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

In caso di rifacimento di linee aeree o di rifacimento di pavimentazione, l'A.C. può ordinare l'interramento dei cavi all'ente gestore del servizio (ENEL, TELECOM, ecc.).

E' vietato eseguire nuove linee aeree di alcun tipo.

Nel caso di interventi sulle facciate, si dovrà prevedere la rimozione di cavi esterni. L'ente gestore del servizio è obbligato alla rimozione e ad una nuova sistemazione congrua.

Elementi in ferro

Mensole di sostegno di lastre di balconi, ferri per stendere, ferma sportelli, inferriate, ringhiere, cancelli di pregio e di rilevanza storica dovranno essere conservati e ripristinati, ovvero, qualora non fossero recuperabili, potranno essere sostituiti con altri analoghi di tipo tradizionale.

Ulteriori interventi

Nelle piazze, ove lo spazio lo consenta, e su richiesta di più esercenti di servizi pubblici (quali ristoranti, pizzerie, tavole calde e similari, bar gelaterie e similari) previa presentazione di un progetto unitario da parte degli interessati e compatibilmente con le esigenze di viabilità, si potrà concedere l'installazione di tende e/o ombrelloni, in maniera temporanea, che implicino momentaneo appoggio a terra e che dovranno avere caratteristiche uniche per tutto l'intervento.

Le autorizzazioni sono rilasciate facendo salvi eventuali diritti di terzi, nonché qualsiasi autorizzazione di competenza di altre autorità o enti che dovrà essere preventivamente richiesta dagli interessati.

19 - Elementi identitari

Vanno salvaguardati gli aspetti iconografici del centro storico, quali i percorsi, pavimentazioni lapidee in strade e cortili, portoni, inferriate, flumaioli, cancelli, recinzioni, insegne, capitelli, portoni, rostri, lunette, affreschi, decorazioni, pozzi, giardini e quant'altro collabori a determinare l'immagine storica del centro urbano.

E' sempre prescritto il mantenimento degli elementi architettonici originari (portali, lesene, fasce, cornici e cornicioni), delle opere di finitura (cornici delle porte, delle finestre, dei balconi e delle loro mensole, infissi e ringhiere, gradini esterni di accesso, ecc.).

In particolare, e sempre prescritto il recupero e il mantenimento di componenti quali:

- opere portanti (muri) o ornamentali eseguite in pietra;



- anelli in ferro battuto;
- elementi di sostegno dei balconi, quali mensole e ringhiere in ferro battuto;
- sopra luce di porte e portali con profili ad arco e rettangolare, in ferro battuto;
- inferriate in ferro battuto delle finestre;
- soglie e gradini;
- davanzali finestre e lastre di balconi in ardesia, granito o cotto;
- serramenti quali porte, finestre, porte con spioncino in legno naturale o colorato;
- lastre di pietra presenti nell'estradosso delle cornici in pietra lavorata con canale interno;
- paracarri ;
- comignoli e canne fumarie tradizionali, forni e pozzi;
- selciati o altre pavimentazioni lapidee originali;
- cantine;
- cornici in pietra lavorata con canale di gronda esterno o interno;
- cornici di gronda in pietra a lastre aggettanti di diverse dimensioni;
- cornici con diversi ordini di coppi rovesci aggettanti disposti secondo il sistema tradizionale su linee successive;
- cornici sottogronda realizzate in pietra;
- cornici di contorno delle aperture esterne (porte, finestre, ecc.) realizzate in pietra locale, calce o stucco;
- cornici e davanzali d'epoca (quelli deteriorati o mancanti vanno sostituiti con altri identici a quelli preesistenti);
- lesene in pietra o in stucco;
- portali e portoni in legno.

20 - Muretti a secco, di recinzione, di terrazzamento, gradini esterni

I muretti a secco esistenti, così come i gradini esterni di valenza storica, devono essere mantenuti, restaurati e ripristinati, nella loro estensione e consistenza con materiali locali. Sono esclusi, di norma, interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non conformi.

21 - Elementi decorativi e identitari

Gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati. In particolare, si prescrive la conservazione dei seguenti elementi: panche esterne, lesene, decorazioni pittoriche a parete o a soffitto, decorazioni plastiche e stucchi a parete o a soffitto, decorazioni lapidee, inferriate, edicole, statue, statuette votive, numeri civici in porcellana o in pietra, meridiane, pietre riportanti iscrizioni o datazioni, fontane, fontanelle, muri di recinzione a secco, elementi decorativi e modanature, camini originari, mensole decorative, serramenti lignei di pregio.

22 - Norme per l'illuminamento

I sostegni, le mensole, i pali, i corpi illuminanti dovranno essere di disegno semplice e congrui all'ambiente circostante.

Nelle vie "commerciali" si dovrà tenere conto dell'illuminazione prodotta anche dai privati mediante insegne luminose, vetrine illuminate, ecc., in modo da ridurre al minimo la potenza installata.

Nelle vie più strette sono preferibili apparecchi posizionati a mensola.



E' vietato installare:

- a) pali diritti in acciaio zincato non verniciato;
- b) pali a frusta.

23 - Norme per l'arredo urbano

Elementi di arredo urbano

La posa in opera di elementi di arredo urbano quali: insegne, targhe e campanelli; panchine, fontane, monumenti, lapidi, sedute; dissuasori, fittoni; cestini gettacarta, bacheche; pensiline fermate autobus; fioriere; edicole, sistemi di informazione al pubblico, mappe stradali; segnaletica stradale, turistica, insegne; elementi della pubblica illuminazione (pali, mensole, corpi illuminanti); attrezzature di supporto per la raccolta differenziata dei rifiuti; ringhiere, parapetti; tende e ombrelloni; isole ecologiche, dovrà essere corredata di un progetto d'insieme, che espliciti le modalità e finalità dell'intervento, oltre alle sue caratteristiche tecniche e tipologico-materiche, approvato dall'A.C.

Nicchie esterne contatori acqua

Le nicchie dei contatori delle utenze idriche, d'intesa con l'ente gestore il servizio, dovranno essere preferibilmente trasferite da parete a pavimento.

Sportelli contatori ENEL (ed in futuro GAS)

Gli sportelli dei contatori dovranno essere tinteggiati come la facciata.

Pavimentazioni stradali e pedonali

Nel caso di interventi di riqualificazione, rifacimento e sostituzione delle pavimentazioni degli spazi pubblici, si prescrive:

- l'uso dei materiali locali ed, in particolare, granito sardo o ciottoli di fiume;
- la realizzazione di pavimentazioni con disegni semplici in linea con la tradizione locale (come da abaco di riferimento).
- il rispetto delle prescrizioni delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- l'utilizzo di tecniche di posa tradizionali.

Nelle strade e negli spazi pubblici é prescritto il mantenimento, il risanamento e l'eventuale ripristino di pavimentazioni in pietra secondo i tipi e i disegni esistenti.

Griglie, caditoie e chiusini dovranno essere in ghisa o in ferro.

Bacheche

E' consentita solo l'installazione di bacheche o vetrinette espositive da destinare esclusivamente alla diffusione di notizie di interesse generale quali: informazione culturale, sportiva, spettacoli, ecc. Possono essere realizzate esclusivamente in legno o alluminio finto legno e vetro, rame, bronzo.

Ringhiere e parapetti, transenne e dissuasori

Questi elementi dovranno essere di granito, ferro battuto colore anticato, manufatti in cemento sagomato, sempre scelti nel rispetto del contesto in cui devono essere inseriti.

Fioriere

Le fioriere possono essere collocate sia da parte dell'A.C. che da parte dei privati (previa richiesta di autorizzazione), purché sia garantito un passaggio pedonale di almeno 2,00 m, sia in aderenza alla facciata che distaccate. In ogni caso non dovranno creare ostacolo agli accessi degli edifici stessi o pericolo ai pedoni e non potranno, comunque, essere collocate in sede di carreggiata stradale.



Le caratteristiche dovranno essere consone all'ambiente urbano in cui saranno realizzate, preferibilmente in pietra o in cotto, di forma rettangolare o quadrata.

Nelle zone prive di marciapiede, il posizionamento di fioriere é limitato a particolari situazioni da valutarsi caso per caso; dovrà essere mantenuta libera una carreggiata di almeno 4,00 m, per consentire il passaggio dei mezzi autorizzati ed un percorso pedonale idoneo.

24 - Divieti e obblighi

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

- porte, gelosie, persiane e sportelli che si aprono dall'interno verso l'esterno ad altezze inferiori ai 3.00 m, salvo deroghe per limitati casi particolari riguardanti edifici ove siano già presenti tali elementi o fronti su cui corrono adeguati marciapiedi.

E', in generale, fatto divieto di procedere alla modifica degli allineamenti stradali esistenti mediante arretramenti e simili.

Gli elementi di muratura a vista, generalmente utilizzati per fregio delle cornici di portoni e finestre o per evidenziare fasce marcapiano e di coronamento dei tetti, vanno conservati oppure rifatti con disegno e dimensioni e materiali identici ai precedenti, qualora si dimostri la impossibilità della conservazione delle membrature originarie.

Art. 14

MODIFICHE ALLE PIANTE INTERNE DEGLI EDIFICI

1. Le modifiche delle piante interne degli edifici sono ammesse al fine di migliorare e adeguare le qualità funzionali dell'edificio; esse devono rispettare la forma strutturale e la consistenza funzionale originaria, e rispettare le forme costruttive della tradizione locale.
2. Non sono ammessi, per le unità la cui tipologia di intervento è classificata "A1" e "A2", gli svuotamenti strutturali degli edifici finalizzati alla sola conservazione dell'involucro originario.
3. L'inserimento di nuove funzioni negli edifici, deve essere congruente con la natura tipologica e dimensionale dei manufatti originari; quest'ultima deve essere considerata come elemento costitutivo del valore storico culturale dell'edificio e deve risultare riconoscibile pur nelle necessarie modificazioni.
4. Le modifiche e migliorie impiantistiche e tecniche, pur ammissibili in linea generale, devono essere progettate e realizzate nel rispetto dei paramenti murari originari. La realizzazione di nuovi impianti "sotto traccia" in edifici in muratura devono essere preferibilmente ospitate in appositi cavedi.
5. La maggiore cubatura derivante da questa realizzazione non incide sui dati planivolumetrici di progetto delle singole schede, che devono intendersi al netto da quanto derivante dall'intervento qui descritto.

Art. 15

DISPOSIZIONI PER I PORTATORI DI HANDICAP

1. Sono consentiti, anche in deroga agli indici di zona previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, interventi funzionali di ampliamento volumetrico realizzati in aderenza agli edifici esistenti per assicurare la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione dei disabili gravi, fino ad un massimo di ulteriori 120 mc in più rispetto all'esistente, per singola abitazione unifamiliare. Tali ampliamenti potranno in ogni caso essere previsti esclusivamente nella corte interna.



Per non compromettere l'integrità degli edifici storici, l'U.T. comunale valuterà caso per caso la possibilità di applicare l'art.30 della L.R. 8/2015.

2. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, a favore di portatori di handicap gravi, deve essere corredata di:

- a) una certificazione medica rilasciata dalla competente azienda sanitaria, attestante la situazione di handicap grave non reversibile ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 05.02.1992, n. 104 e successive modifiche, della persona ivi residente, nell'immobile oggetto della richiesta;
- b) una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, accompagnata da idonea rappresentazione grafica dello stato di fatto e da uno studio particolareggiato dell'intervento rispetto al comparto interessato;
- c) il progetto del nuovo volume che evidenzia le soluzioni tecniche adottate e giustifichi le specifiche finalità dell'intervento;
- d) una dichiarazione di non aver già ottenuto la concessione di tale incremento volumetrico in altro immobile sito in Sardegna.

3. All'atto del rilascio del titolo abilitativo sulle nuove volumetrie é istituito un vincolo decennale di divieto di mutamento della destinazione d'uso, di non alienazione e non locazione a soggetti non portatori di handicap. Il soggetto interessato dovrà produrre in tal senso dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000 in cui si impegna a rispettare quanto sopra prescritto; di tale dichiarazione dovrà tenersi copia in apposito registro tenuto dall'Ufficio comunale competente.

4. Durante il decennio, per sopravvenute esigenze, il proprietario dell'abitazione o i suoi eredi possono presentare istanza di revoca del provvedimento abilitativo con conseguente cancellazione del vincolo, al fine di cedere, locare o mutare la destinazione d'uso dell'abitazione. La revoca è concessa previo accertamento dell'effettiva rimozione o demolizione delle opere realizzate.

5. L'istruttoria delle pratiche relative all'esecuzione delle opere previste dal presente articolo riveste carattere di assoluta priorità nei confronti delle altre pratiche edilizie. L'istanza deve, comunque, ottenere riscontro entro 60 (sessanta) giorni dalla sua presentazione, trascorsi i quali si intende favorevolmente accolta.

6. Per le disposizioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche (percorsi esterni, pavimentazioni, parcheggi, spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, segnaletica, arredo urbano, ecc.) si fa riferimento al D.M. n. 236/1989.

Art. 16

INDIVIDUAZIONE BENI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO - BENI IDENTITARI

1. Sono immobili e aree tutelati ai sensi dell'art. 5 e dell'art. 9 delle N.T.A. del P.P.R., anche i beni identitari che sono i beni caratteristici del paesaggio culturale sardo che, unitamente ai valori immateriali, consentono il riconoscimento del senso di appartenenza delle comunità locali alla specificità della cultura locale, del suo paesaggio e della sua identità.

2. Sono soggetti a tutela e alle norme del P.P. le seguenti categorie di beni paesaggistici identitari:

- Monte Granatico sito in Largo Caduti sul Lavoro;
- Chiesa Parrocchiale di San Sebastiano (tra il 1614 e il 1623);

Nella categoria di beni identitari vengono considerati anche:

- Fontane;
- Pozzi;



- Statue e bassorilievi;
- Lesene, architravi in ginepro o granito;
- Stipiti, archi;
- Scale e gradini esterni in pietra;
- Stemmi e lapidi;
- Muri in pietra locale a vista;
- Portali e portoni in legno.

Art. 17

LE REGOLE PER I BENI PAESAGGISTICI E IDENTITARI

1. L'individuazione dei beni di cui all'art. 15 scaturisce dalle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili, dal loro riconoscimento da parte dei cittadini quali edifici "portanti" del tessuto urbano. Le limitazioni alla facoltà di godimento dei beni immobili non danno luogo ad indennizzo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.ii.
2. Questi complessi sono soggetti alle prescrizioni dei D. Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06.07.2002, n. 137", così come modificato successivamente.
3. Gli edifici, che sono notificati e vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., possono essere oggetto esclusivamente di interventi di conservazione e di quelli previsti dal presente piano, previa approvazione dei progetti da parte della competente Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici.
4. I progetti degli interventi, di cui al precedente comma 3, devono essere corredati da un preciso rilievo dello stato di fatto e da una attenta analisi storico-critica degli immobili, oggetto d'intervento e del contesto, nonché da una adeguata documentazione fotografica, datata e sottoscritta, con particolare riferimento al rilievo degli elementi di pregio.
5. Gli immobili vincolati possono essere destinati esclusivamente a funzioni compatibili con le loro tipologie e con il loro carattere originario.
6. Tutti gli immobili che insistono nell'area di tutela integrale del bene identitario potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, a meno che non siano costruiti dopo il 06.08.1967 o non abbiano subito così tante modifiche da perdere completamente la loro caratteristica storico architettonico tipologica, in tal caso si potrà procedere a interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione con e senza aumento di volume, purché siano volti a condurre l'edificio verso le tipologie e le caratteristiche architettoniche tipiche del Centro Matrice.

Art. 18

IMMOBILI DI PROPRIETÀ PUBBLICA O DI USO PUBBLICO

1. Gli interventi su immobili di proprietà pubblica, dovranno seguire le norme generali dei P.P., con particolare riferimento all'utilizzo dell'abaco tipologico.
2. Ogni intervento su suddetti immobili dovrà essere approvato dal C.C. e munito della necessaria autorizzazione paesaggistica.
3. Permesso di costruire in deroga alle norme del P.P.:



- a) Il permesso di costruire in deroga é rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42/2004 e s.m. delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
- b) Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7-8-1990, n. 241.
- c) La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni di cui alle sovraordinate normative regionali (limiti di densità, di altezza edifici, di distanze tra i fabbricati).

Art. 19

ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

- 1.** Tutti gli edifici compresi all'interno del Centro Storico devono essere mantenuti in ogni loro parte in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente urbano.
- 2.** Tutte le parti esterne, coperture comprese, prospettanti su strade e spazi pubblici o comunque visibili da vie e spazi pubblici, devono essere sistemate e mantenute in modo tale da assicurare il decoro edilizio dell'ambiente urbano.
- 3.** E fatto obbligo l'esecuzione dei lavori di manutenzione e/o ripristino delle finiture esterne, coperture ed infissi compresi, ogniqualevolta le precedenti risultino deteriorate.
- 3.** Nel caso in cui le parti degli edifici prospettanti su strade e spazi pubblici o comunque da questi visibili, risultino indecorose per assenza di adeguate finiture ovvero per il loro eccessivo deterioramento, è in facoltà dell'A. C. ordinare la loro sistemazione, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori commisurato all'entità dei lavori da eseguire.

Art. 20

VUOTI URBANI - AREE INEDIFICATE

- 1.** Le aree inedificate a seguito di demolizione di un immobile fatiscente, potranno essere edificate sulla base dell'organizzazione morfologica del tessuto insediativo, delle caratteristiche dei manufatti contigui e circostanti e con indicazioni precise riportate nella scheda dell'U.E. e comunque concordate con l'U.T.C..
- 2.** E' prescritto, nel caso di aree libere, il mantenimento delle alberature esistenti, il restauro e il risanamento conservativo di ogni altro elemento storico-testimoniale presente nell'area stessa, quale:
 - pavimentazioni originarie;
 - cantine con volte;
 - muri in pietra locale;
 - pilastri votivi;
 - edicole ed ogni altro manufatto di memoria storica;
 - pozzi, fontane, lavatoi, panche, ecc.,
 - portali e portoni, nonché il recupero e l'eventuale potenziamento del giardino o residui di esso, nonché di elementi arborei o arbustivi, anche isolati, sulla base di una approfondita analisi



filologica, tesa alla ricostruzione organica di assetti di sistemazione dei luoghi stessi, storicamente documentati.

3. Nel caso di edifici fatiscenti, assolutamente non recuperabili, si potrà procedere alla demolizione e ricostruzione, facendone apposita richiesta al Comune che dovrà effettuare un sopralluogo per verificare lo stato dell'edificio e dovrà in seguito stilare apposito verbale che verrà conservato nel fascicolo della pratica edilizia e inviato unitamente alla pratica di ricostruzione alla Soprintendenza per il parere di competenza.

CAPITOLO V NORME PROCEDURALI

Art. 21

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

(ai sensi degli artt. 146 e 159 del D. Leg. N. 42/2004 così come modificati dal D. Leg. N. 63/2008 e dall'art. 4 quinquies della legge 12/9/2008 di conversione del D.L. N. 97 del 3.6.2008)

E' necessario ottenere l'autorizzazione paesaggistica quale presupposto del permesso di costruire o degli altri titoli legittimanti l'intervento. Per tale autorizzazione e necessaria la redazione e presentazione della Relazione Paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12.12.2005.

Le norme per il rilascio, in regime ordinario, a partire dall'1.7.2009, dell'autorizzazione paesaggistica, sono previste nell'art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e dal DPR 139/2010. L'autorizzazione paesaggistica e necessaria per gli interventi di:

1. ristrutturazione;
2. ampliamento;
3. sopraelevazione;
4. interventi di restauro e risanamento conservativo;
5. ricostruzione o costruzione, nuova costruzione;
6. interventi che alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici per la parte visibile da spazi pubblici;
7. sistemazione di spazi collettivi.

L'autorizzazione paesaggistica non e necessaria per:

1. interventi di manutenzione ordinaria;
2. interventi di manutenzione straordinaria, che non alterino l'aspetto esteriore degli edifici prospettante spazi pubblici;
3. interventi di consolidamento statico;
4. opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti che non alterino la sagoma dell'edificio;
5. interventi di sostituzione di coperture con lastre in amianto o simili, con coperture in legno e coppi senza modifica delle altezze interne di gronda e di colmo.
6. muri di cinta e cancellate;
7. aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
8. le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;
9. revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;



10. varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
11. opere di demolizione, reinterri e scavi finalizzati ad attività edilizia (regolarmente e precedentemente già autorizzata);
12. vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi (questi ultimi muniti di regolare autorizzazione del Servizio del Genio Civile);
14. opere oggettivamente precarie e temporanee;
15. pergolati prospettanti spazi privati.

Art. 22

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Si richiamano integralmente le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

Gli elaborati indispensabili da allegare alle domande per la realizzazione degli interventi in aggiunta a quelli richiesti dal vigente Regolamento Edilizio sono i seguenti:

1. Estratto del P.P. vigente con indicazione dell'area oggetto dell'intervento;
2. Planimetria di rilievo quotata dello stato di fatto, estesa per un raggio di almeno 10 mt intorno all'area in oggetto, in scala non superiore a 1:200, indicante: confini di proprietà, distanze del fabbricato dai confini, dagli altri fabbricati e dalle strade, quote di gronda e di colmo dei fabbricati circostanti;
3. Piante, prospetti e sezioni quotati dello stato attuale e dello stato di progetto in scala 1:100 di tutti i piani, recanti l'indicazione dei materiali di ogni singola componente. Dovranno inoltre precisare, in fase di progetto, le opere in demolizione (rosso) e le opere di ricostruzione (verde) necessarie per l'intervento, nonché le tecniche di risanamento che verranno adottate. I prospetti dovranno indicare i materiali di rifinitura esistenti e il loro colore;
4. Profilo, dello stato di fatto e dello stato di progetto, lungo le strade e i vicoli che comprenda almeno quattro edifici a destra e a sinistra dell'interessato;
5. Documentazione fotografica a colori dell'intero edificio e dei dettagli edilizi, costruttivi ed architettonici interni ed esterni;
6. Relazione tecnica illustrativa contenente tutte le indicazioni relative ai lavori da eseguire, specificando i materiali costruttivi, di rivestimento, murari, decorativi, infissi ecc, di fatto e di progetto, necessari per la completa conoscenza dell'opera;
7. Scheda di comparto, schede di riferimento degli abachi, scheda del colore con evidenziati i colori che verranno utilizzati e quelli esistenti;
8. Particolari costruttivi in scala idonea (almeno 1:50) all'individuazione dei materiali utilizzati con allegata leggenda per la puntuale descrizione degli stessi;
9. Simulazione fotografica dell'intervento;
10. Relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12.12.2005, nei casi previsti.
11. Calcolo grafico analitico di superfici e volumi dello stato di fatto ed eventualmente dello stato di progetto qualora intervenissero modifiche.
12. Tutta la documentazione dovrà essere presentata anche in formato digitale.



Art. 23

NORME DI DISCIPLINA AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO P.A.I.

Alcuni isolati periferici ricomprendono al loro interno aree interessate da pericolosità media da frana (Hg2), ai sensi del Piano dell'Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

I lotti ricadenti all'interno di tale perimetrazione, sono disciplinate dall'art. 33 delle Norme di Attuazione dello stesso Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico.

Art. 33 - Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 31 e 32.

2. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di ristrutturazione edilizia;*
- b. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971;*
- c. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane;*
- d. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;*
- e. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;*
- f. in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;*
- g. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;*
- h. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;*
- i. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.*

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità media da frana sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici;*
- b. l'adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;*
- c. gli interventi di edilizia cimiteriale.*



4. *Nelle aree di pericolosità media da frana resta comunque sempre vietato realizzare nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti.*

5. *Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25:*

a. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2 lettere a., b., c., e., g., h., i. Per gli interventi di cui al comma 2 lettera d., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità e entità dell'intervento;

b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c.

6. *Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità media da frana, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".*

Art. 24

NORME TRANSITORIE E FINALI

1. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione, riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente, senza necessità di recepimento.

2. In caso di abrogazione, senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso in cui la modifica prescriva come condizione di efficacia un atto di recepimento o comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, sino alla adozione della variante di adeguamento continua ad applicarsi la normativa del presente P.P., in quanto compatibile.

Art. 25

PREVALENZA NORMATIVA - IMMOBILI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

1. In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al presente P.P., prevalgono, comunque, le presenti N.T.A., con i relativi elaborati grafici.

In caso di non corrispondenza tra le prescrizioni normative del P.P. e gli elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative.

In caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici a scale diverse, prevalgono quelli a scala di maggior dettaglio.

Sulle norme ed elaborati progettuali generali, prevalgono le previsioni puntuali e speciali delle Schede Progetto delle singole U.E.

2. Il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria (C.D. Condono Edilizio), se da un lato rende legittimo l'edificio o l'intervento che era strutturalmente e/o funzionalmente abusivo, dall'altro non conferisce nessun ulteriore automatico beneficio o vantaggio attuale o potenziale.

In particolare, con la sanatoria edilizia, non é automaticamente variata la destinazione urbanistica dell'area dove insiste l'edificio condonato e nemmeno può ritenersi mutata la relativa normativa urbanistica.



4. L'A.C. ha facoltà di motivare il proprio diniego al rilascio di un titolo abilitativo per un intervento edilizio per motivi estetici, di sostenibilità ambientale, di insufficiente integrazione ai valori culturali del centro storico e del centro matrice, anche in presenza di pareri diversi espressi da enti istituzionalmente preposti.

Art. 26

OPERE AUTORIZZATE ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DEL P.P.

1. Le concessioni (permesso di costruire) e le autorizzazioni non conformi alle norme del P.P. già rilasciate alla data della sua entrata in vigore, sono valide purché i relativi lavori siano stati iniziati prima della data di adozione del P.P. Decorso tale termine si verifica la decadenza.

Art. 27

ENTRATA IN VIGORE E NORME FINALI

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione entrano in vigore con l'approvazione definitiva del P.P. di cui sono un allegato.
2. Al momento dell'entrata in vigore delle presenti N.T.A. sono abrogate tutte le eventuali norme e disposizioni comunali che siano incompatibili o in contrasto con le presenti N.T.A.
3. L'A.C. ha la facoltà di modificare il P.P., con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.
4. Con la delibera di adozione del P.P. scattano le norme di salvaguardia e devono essere sospese le richieste di Permesso di costruire in contrasto con il P.P.