



Comune di Monastir



Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione

NTA- Norme Tecniche di Attuazione

Sindaco

Luisa Murru

Responsabile Area Tecnica

Elisabetta Floris *ingegnere*

CRITERIA

Direttore Tecnico

Paolo Falqui *architetto*

Progetto e Coordinamento

Laura Zanini *architetto*

Roberto Ledda *ingegnere*

Martina Giugliano *architetto*

Contributi specialistici

Alessandra Cubadda *architetto*

Novembre 2024

CRITERIA

Sommario

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
CAPO I - CONTENUTI, FINALITÀ E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO.....	4
Articolo 1 - Contenuti e finalità.....	4
Articolo 2 - Campo di applicazione	5
Articolo 3 - Validità ed efficacia	5
Articolo 4 - Quadro di riferimento normativo.....	5
Articolo 5 - Elaborati del Piano	5
CAPO II - TERMINI DI USO CORRENTE	7
Articolo 6 - Definizioni dei termini edilizie e urbanistici	7
Articolo 7 - Tipologie di intervento	7
CAPO III - TERMINI SPECIFICI DEL PIANO	8
Articolo 8- Centro di antica e prima formazione	8
Articolo 9 - Isolato.....	8
Articolo 10 - Unità Edilizia	8
Articolo 11 - Corpo di Fabbrica o edificio.....	8
Articolo 12 - Fabbricato Accessorio	8
Articolo 13 - Spazio Aperto	8
Articolo 14 - Tipologie edilizie	8
CAPO IV - DESTINAZIONI D'USO	9
Articolo 15 - Destinazioni d'uso consentite e vietate	9
TITOLO 2 - DISCIPLINA DI ATTUAZIONE	11
CAPO I - DISCIPLINA GENERALE.....	11
Articolo 16 - Dispositivi del Piano	11
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI	12
Articolo 17 - Disposizioni generali	12
Articolo 18 - Classi di intervento	12
Articolo 19 - Edifici di particolare pregio architettonico	13
Articolo 20 - Classe C1 – Fabbricati storico tradizionali	13
Articolo 21 - Classe C2 - Fabbricati moderni-recenti coerenti e compatibili.....	13
Articolo 22 - Classe R1 - Fabbricati storico tradizionali alterati.....	14
Articolo 23 - Classe R2 - Fabbricati moderni-recenti parzialmente coerenti	15
Articolo 24 - Classe R3 - Fabbricati moderni-recenti non coerenti	15
Articolo 25 - Classe T1- Fabbricati storico tradizionali fortemente degradati o ruderi	16
Articolo 26 - Classe T2- Fabbricati moderni-recenti non compatibili.....	16
Articolo 27 - Nuove costruzioni	17
Articolo 28 - Criteri per la sopraelevazione e gli ampliamenti volumetrici sul fronte stradale..	18
Articolo 29 - Interventi di demolizione, demolizione con ricostruzione tipologica, ricostruzione rudere sul fronte stradale.....	18
Articolo 30 - Elementi architettonici e costruttivi.....	19
Articolo 31 - Elementi architettonici e costruttivi incongrui.....	19
Articolo 32 - Indirizzi per l'installazione di insegne e targhe	20
Articolo 33 - Indirizzi per l'installazione di impianti tecnologici di climatizzazione	20
CAPO III - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUGLI SPAZI APERTI.....	22
Articolo 34 - Disposizioni generali	22

Articolo 35 - Disposizioni per gli spazi aperti pubblici	22
Articolo 36 – Spazi pubblici nodi di congiunzione tra zone A1 e A2 del Centro di antica e prima formazione	23
Articolo 37 - Arredo urbano - prescrizioni	23
Articolo 38 - Disposizioni per gli interventi sugli spazi aperti privati	24
CAPO IV - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI IN AMBITI A PERICOLOSITÀ GEOLOGICO GEOTECNICA E IDROGEOLOGICA	25
Articolo 39 - Disposizioni generali	25
Articolo 40 - Aree a pericolosità idraulica	25
Articolo 41 - Aree a pericolosità da frana	25
CAPO V - INTERVENTI A FAVORE DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	26
Articolo 42 - Materiali ecosostenibili	26
Articolo 43 - Contenimento dei consumi idrici	26
Articolo 44 - Contenimento del consumo energetico	26
Articolo 45 - Produzione energetica e acqua calda sanitaria	27
CAPO VI - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI IN AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA	28
Articolo 46 - Disposizioni generali	28
Articolo 47 - Beni identitari e relativi ambiti di rispetto paesaggistico	28
TITOLO 3 - DISPOSIZIONI FINALI	29
CAPO I - ASPETTI PROCEDURALI	29
Articolo 48 - Modalità di presentazione dei progetti	29
Articolo 49 - Documentazione a corredo dei progetti	29
CAPO II - NORME TRANSITORIE E FINALI	31
Articolo 50 - Norme di salvaguardia	31
Articolo 51 - Situazioni preesistenti	31
Articolo 52 - Titoli abilitativi e autorizzazioni rilasciate	31
Articolo 53 - Vincoli sovraordinati e disposizioni di legge	31
Articolo 54 - Deroghe	31
ALLEGATO “A” alle Norme tecniche di attuazione	33
- Elementi architettonici e costruttivi incongrui	33
- Tabelle dimensionali	33
Elementi architettonici e costruttivi incongrui	33
TABELLE DIMENSIONALI	38

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - CONTENUTI, FINALITÀ E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO

Articolo 1 - Contenuti e finalità

1. Il presente strumento urbanistico costituisce il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione – zona A2 di Monastir, redatto in adeguamento agli artt. 52 e 53 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale.

2. Il Piano Particolareggiato tutela i valori storico architettonici, urbanistici e culturali del patrimonio insediativo e identitario. A tal fine disciplina gli interventi di conservazione, riqualificazione e trasformazione dell'insediamento storico ed i suoi diversi usi.

3. Gli obiettivi e le finalità del Piano Particolareggiato sono:

Patrimonio edilizio

- conservare, tutelare e recuperare il patrimonio abitativo storico tradizionale, riconoscendo gli apporti di tutte le fasi della storia che hanno inciso sulla forma urbana del reticolo viario e degli isolati;
- promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali, indirizzando le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del nucleo originario di Monastir;
- riqualificare il patrimonio abitativo recente realizzato in contrasto con il contesto urbano originario, per materiali, modalità di esecuzione e caratteri compositivi mediante:
 - rifacimento delle coperture in materiali incongrui e nocivi per la salute;
 - completamento degli interventi iniziati e non finiti;
 - riqualificazione dei prospetti visibili dalle pubbliche vie;
 - rimozione/sostituzione e mitigazione degli impatti negativi sul paesaggio urbano degli impianti e degli elementi di degrado o incongrui con il decoro dell'edificato storico;
 - riqualificare i muri di cinta che prospettano sulle vie pubbliche.
- favorire il riuso del patrimonio edilizio, pubblico e privato, dismesso o sottoutilizzato per attività compatibili connesse ai servizi culturali e turistico ricettivi;
- orientare gli interventi di nuova costruzione coerentemente con i caratteri tipologici e architettonici del Centro di antica e prima formazione – zona A2.

Spazi aperti

- riqualificare e valorizzare gli spazi pubblici, i percorsi storici e quelli processionali che conducono al polo religioso mediante:
 - Completamento della riqualificazione delle pavimentazioni viarie e dell'assetto degli spazi pubblici;
 - Completamento della riqualificazione degli arredi dello spazio pubblico.
- riconoscere il valore delle aree ai margini dell'edificato storico, definendo scenari che ne preservino la qualità ambientale e paesaggistica dell'insieme urbano e del territorio contiguo circostante.

Sostenibilità e la qualità ambientale

- favorire il regolare deflusso delle acque meteoriche all'interno del tessuto urbano;
- migliorare il comfort ambientale e l'efficienza energetica degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela del patrimonio storico tradizionale;
- migliorare il comfort acustico ambientale, al fine di limitare la propagazione del rumore all'interno degli edifici stessi e la diffusione di rumori verso l'esterno e gli spazi all'aperto;

- Integrazione del verde urbano con alberature e pergolati per migliorare la qualità dell'aria e favorire la permeabilità del suolo.
- mitigare gli impatti visivi di elementi dell'edificato non coerenti con il decoro generale con l'utilizzo di essenze arboree o arbustive.

Articolo 2 - Campo di applicazione

1. La disciplina del Piano Particolareggiato si applica al Centro di antica e prima formazione – zona A2 , identificati dal Piano Paesaggistico Regionale come Beni Paesaggistici d'insieme e per il centro di Monastir anche alle aree contermini che costituiscono pertinenze delle unità edilizie in esso ricomprese come rappresentato nella *Tav. n. 10 Ambiti di Piano*; a tali ambiti si riferiscono le previsioni e le indicazioni contenute negli elaborati di cui all'Articolo 5 - Elaborati del PP delle presenti Norme.

2. Il perimetro del Centro di antica e prima formazione – zona A2 di Monastir sono stati individuati alla scala di dettaglio, secondo quanto dettato dall'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR, a seguito di atto ricognitivo (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 10/08/2007) e del conseguimento dell'intesa fra Comune e Regione, attestata con Determinazione RAS n. 32/DG del 22/01/2008.

Articolo 3 - Validità ed efficacia

1. Il Piano Particolareggiato entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva, nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.

2. Le presenti norme e disposizioni, integrano e precisano i contenuti dello strumento urbanistico generale.

3. La validità ed efficacia del Piano Particolareggiato è decennale, rimanendo comunque valide a tempo indeterminato le misure di regolamentazione dell'attività edificatoria, in quanto integrativa delle analoghe misure dello strumento urbanistico generale.

Articolo 4 - Quadro di riferimento normativo

1. Il Piano Particolareggiato costituisce uno strumento di attuazione del piano urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale n. 45 del 22 dicembre 1989, "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" e ss.mm. e ii. ed ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942, "Legge urbanistica" nazionale.

2. Il Piano Paesaggistico Regionale identifica, tra le categorie sottoposte a tutela dell'assetto storico culturale, le aree caratterizzate dalla presenza di insediamenti storici, quali le matrici di sviluppo del Centro di antica e prima formazione – zona A2 , ai sensi dell'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione.

3. Gli Artt. 52 e 53 delle NTA del PPR stabiliscono indirizzi e prescrizioni per la salvaguardia, il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio e urbano degli insediamenti storici, da recepire negli strumenti urbanistici comunali.

Articolo 5 - Elaborati del Piano

1. Il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione – zona A2 di Monastir è costituito dagli elaborati testuali e cartografici di seguito elencati.

Codice	Elaborati testuali e grafico descrittivi
RT	Relazione tecnica e paesaggistica
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
Albo schede	Schede di rilevamento delle unità edilizie, interventi ammissibili e prescrizioni

Codice	Elaborati testuali e grafico descrittivi	
Abaco	Abaco delle tipologie edilizie e dei particolari architettonici tipici	
Dossier SP	Dossier degli Spazi Pubblici	
RP- VAS	Rapporto preliminare di assoggettabilità alla VAS	
RA-PAI	Relazione asseverata art. 8 comma 2ter delle NTA del PAI	
Codice	Elaborati cartografici	
Quadro territoriale analisi del tessuto urbano		scala
Tav. 00	Inquadramento territoriale e base strategica	varie
Tav. 01	Individuazione del Centro di antica e prima formazione e dell'Area di piano	1:1000
Tav. 02a	Planimetria catastale	1:500
Tav. 02b	Catasto storico	1:500
Tav. 02c	Permanenza dell'edificio storico	1:500
Tav. 03	Lineamenti stratigrafici	1:500
Tav. 04	Tipi di copertura	1:500
Tav. 05	Distribuzione delle cubature	1:500
Tav. 06	Analisi delle condizioni strutturali	1:500
Tav. 07	Destinazioni d'uso e proprietà dei corpi di fabbrica	1:500
Tav. 08	Tipologie edilizie storiche e altre tipologie	1:500
Quadro progettuale e disciplina di Piano		scala
Tav. 09	Rilievo e progetto per gli spazi pubblici	1:500
Tav. 10	Ambiti di Piano	1:500
Tav. 11.A>11.L	Profili attuali e di progetto (10 comparti)	1:200
Tav. 12	Classi di Intervento	1:500
Tav. 12b	Modifiche delle cubature	1:500

CAPO II - TERMINI DI USO CORRENTE

Articolo 6 – Definizioni dei termini edilizie e urbanistici

1. Per le definizioni utili all'attuazione del presente Piano si rinvia a quanto riportato nel Regolamento Edilizio Comunale adottato con Deliberazione C.C. n. 12 del 12/02/2020 (versione integrata del dicembre 2023).

Articolo 7 - Tipologie di intervento

1. Le categorie di intervento edilizio sono quelle disciplinate dal D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e sue modifiche e integrazioni.

2. Gli interventi edilizi disciplinati dal Piano sono qualificati come segue:

- Manutenzione ordinaria (Mo) di cui all'Art. 3, comma 1, lettera a) del DPR 380/2001 e ss.mm e ii.;
- Manutenzione straordinaria (Ms) di cui all'Art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 e ss.mm e ii.;
- Restauro e risanamento conservativo (Rs) di cui all'Art. 3, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001 e ss.mm e ii.;
- Ristrutturazione edilizia (Re) di cui all'Art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001 e ss.mm e ii.;
- Nuova costruzione (Nc) di cui all' Art. 3, comma 1, lettera e) del DPR 380/2001 e ss.mm e ii.;
- Mutamento della destinazione d'uso (Mdu) di cui all'art. 23-ter del DPR 380/2001 e ss.mm e ii.;
- Demolizione (De). Gli interventi di Demolizione sono quelli volti a rimuovere, in tutto o in parte, fabbricati esistenti.

CAPO III - TERMINI SPECIFICI DEL PIANO**Articolo 8- Centro di antica e prima formazione**

1. Il Centro di antica e prima formazione – zona A2 e le loro perimetrazioni sono esito del processo di copianificazione con l'Ufficio del Piano Paesaggistico Regionale della RAS approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 10/08/2007 e del conseguimento dell'intesa fra Comune e Regione, attestata con Determinazione RAS n. n. 32/DG del 22/01/2008. Il Piano Particolareggiato per il centro di Monastir comprende anche le aree contermini che costituiscono pertinenze delle unità edilizie in esso ricomprese come rappresentato nella Tav. n. 10 *Ambiti di Piano*.

Articolo 9 - Isolato

1. L'isolato è una parte di tessuto urbano, composto da un insieme di edifici contigui costituenti un blocco unitario, delimitato da strade, piazze ed altri spazi aperti pubblici, aree libere non edificate di margine o dal perimetro del Centro di antica e prima formazione – zona A2. Il Centro di antica e prima formazione – zona A2 è stato suddiviso in 10 isolati.

Articolo 10 - Unità Edilizia

1. L'Unità Edilizia identifica una porzione di tessuto urbano, edificato, parzialmente edificato o ineditato, nel quale è possibile identificare una specifica correlazione tra i singoli elementi costitutivi, riconoscibile nella configurazione storica e attuale delle sue parti.

2. Le Unità Edilizie sono identificate in riferimento all'analisi tipologico-insediativa effettuata nella fase di analisi e rilievo del tessuto urbano del Centro di antica e prima formazione – zona A2 di Monastir.

Articolo 11 - Corpo di Fabbrica o edificio

1. È definito Corpo di Fabbrica (o anche edificio) il manufatto edilizio che, per motivi di ordine architettonico, distributivo o funzionale, può essere considerato a sé stante.

2. Il Corpo di Fabbrica risponde, generalmente, al requisito di autoassolvere, nella sua configurazione originaria o attuale, alla sua funzione. Differenti Corpi di Fabbrica, aventi caratteri costruttivi ed epoca di realizzazione anche diversi, concorrono alla definizione di un unico organismo edilizio.

3. All'interno del sistema informativo del Piano, ciascun Corpo di Fabbrica è univocamente determinato da un codice numerico composto dal numero di Isolato, dal numero dell'Unità Edilizia e da una lettera che lo identifica all'interno dell'Unità Edilizia.

Articolo 12 - Fabbricato Accessorio

1. Per Fabbricato Accessorio si intende un manufatto che, posto esternamente al Corpo di Fabbrica principale o in aderenza, ne integra la funzione (tettoie, capanni, pertinenze edificate in genere).

2. All'interno del sistema informativo del Piano, ciascun Fabbricato accessorio è univocamente determinato da un codice numerico composto dal numero di Isolato, dal numero dell'Unità Edilizia e da una lettera che lo identifica all'interno dell'Unità Edilizia.

Articolo 13 - Spazio Aperto

1. Lo Spazio Aperto identifica le parti non edificate che costituiscono pertinenza di uno o più Corpi di fabbrica e comprende le aree pavimentate, le aree verdi, i muri di confine con altre Unità Edilizie e con la strada, gli ingressi ed accessi comprensivi di cancelli o simili.

Articolo 14 - Tipologie edilizie

1. Rappresentano una schematizzazione delle configurazioni abitative ricorrenti nel Centro di antica e prima formazione di Monastir, le tipologie edilizie sono riconosciute sulla base dell'articolazione e sviluppo dei corpi di fabbrica elementari e delle relazioni del fabbricato con la strada, con lo spazio aperto di pertinenza e con la sua giacitura orografica.

CAPO IV - DESTINAZIONI D'USO

Articolo 15 - Destinazioni d'uso consentite e vietate

1. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

2. Il Piano promuove il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali e delle attività compatibili connesse alla funzione abitativa, necessarie per favorire la vitalità economica e sociale del Centro di antica e prima formazione – zona A2 , nonché l'incentivazione delle attività culturali, turistiche, dell'artigianato di qualità e direzionali e che favoriscano il riuso sostenibile del patrimonio edilizio.

3. Le destinazioni d'uso consentite all'interno del Centro di antica e prima formazione – zona A2, se compatibili con le caratteristiche tipologico costruttive del fabbricato edilizio interessato, sono quelle individuate dalle seguenti categorie funzionali (crf. Allegato della direttiva alla Delib. G. R. n. 52/22 del 22.11.2017 "Categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e destinazione d'uso – Individuazione dei dati dimensionali relativi ai servizi strettamente connessi alla residenza"):

a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza

- RES_01 Abitazioni;
- RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & Breakfast, Residence, Boat & Breakfast, Domos, Case e appartamenti per le vacanze (CAV));
- RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;

b) turistico-ricettive

- TR_01 Strutture ricettive alberghiere;
- TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, Ostelli per la gioventù);
- TR_03 Fabbricati per punti di ristoro;

c) artigianale e industriale

- AI_03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso;
- Artigianato di servizio non molesto (lavanderie, calzolai)

d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;

- DIR_01 Uffici in genere;
- DIR_02 Attività produttive di servizi;
- DIR_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;
- DIR_05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura;
- DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
- DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;
- DIR_09 Attrezzature e strutture per la mobilità;
- COMM_04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro;
- SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;
- SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;

4. Le destinazioni d'uso non consentite all'interno del Centro di antica e prima formazione – zona A2 , sono le seguenti sottocategorie:

c) artigianale e industriale

AI_01 Attività produttive di beni qualora incompatibili con la destinazione residenziale;

AI_02 Industria.

d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;

DIR_04 Strutture militari e penitenziarie;

DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;

COMM_01 Medie strutture di Vendita;

COMM_02 Grandi strutture di Vendita;

COMM_03 Centri commerciali;

SS_01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, etc.

e) Agricolo-zootecnica

AZ_02 Strutture e impianti produttivi agro-alimentari;

AZ_03 Strutture agrituristiche;

5. Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, se compatibili con il manufatto originario e con il contesto insediativo di riferimento.

TITOLO 2 - DISCIPLINA DI ATTUAZIONE

CAPO I - DISCIPLINA GENERALE

Articolo 16 - Dispositivi del Piano

1. Il Centro di antica e prima formazione, identificato dal PPR come bene paesaggistico di insieme, costituisce l'ambito spaziale di riferimento di validità della disciplina e delle disposizioni prescrittive o di orientamento progettuale del Piano.
2. Il Piano Particolareggiato organizza e sviluppa la propria disciplina urbanistica, in relazione ai seguenti dispositivi spaziali e normativi:
 - Disciplina degli interventi edilizi attraverso le presenti NTA con i seguenti allegati normativi:
 - Abaco delle tipologie edilizie e dei particolari architettonici tipici
 - Profili attuali e di progetto
 - Schede delle Unità Edilizie
 - Disciplina degli interventi sugli spazi pubblici con la Planimetria di progetto degli spazi pubblici aperti ed il Dossier degli spazi pubblici
 - Disciplina degli interventi in ambiti a pericolosità idraulica
3. La disciplina del Piano contiene inoltre alcuni suggerimenti e indirizzi per la progettazione degli interventi a favore della sostenibilità ambientale.

CAPO II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Articolo 17 - Disposizioni generali

1. La disciplina degli interventi edilizi riguarda il patrimonio edificato, ed i relativi spazi aperti di pertinenza, che ricadono all'interno del Centro di antica e prima formazione – zona A2 .
2. La disciplina degli interventi è contenuta nelle presenti Norme e negli articoli del presente Capo, con riferimento alla *Tavola n. 12- Classi di intervento delle Unità Edilizie*.
3. La disciplina degli interventi edilizi è riferita ai Corpi di Fabbrica, ai Fabbricati Accessori, agli spazi aperti privati ed alle strutture di confine o recinzione (muri di cinta, inferriate e accessi) ricompresi all'interno di singole Unità Insediative.

Articolo 18 - Classi di intervento

1. Ad ogni Corpo di Fabbrica e Fabbricato Accessorio viene attribuita una specifica "Classe d'intervento" in funzione del valore storico-tradizionale e del grado di compatibilità del fabbricato con il contesto storico, valutato sulla base dei seguenti criteri analitici:
 - qualità architettonica e valenza storico identitaria;
 - epoca di costruzione;
 - coerenza o compatibilità tipologica con il contesto storico tradizionale;
 - stato di conservazione;
 - presenza di elementi costruttivi e architettonici incongrui e/o alterazioni reversibili o irreversibili;
 - evidenza paesaggistica dei manufatti sullo spazio urbano.
2. Il Piano assegna una specifica classe di intervento anche ai ruderi storici.
3. Le classi di intervento sono così articolate:
 - C: Conservazione
 - R: Riqualificazione
 - T: Trasformazione
4. Ciascuna classe di intervento è suddivisa in sottoclassi, identificate mediante codice alfanumerico, sulla base della datazione, qualità architettonica, interesse storico identitario, compatibilità e stato di conservazione o alterazione del singolo fabbricato.
5. La *Tavola n. 12- Classi di intervento delle Unità Edilizie* e le *Tavv. n. 11.A > 11.L- Profili attuali e di progetto per ciascun isolato*, indicano l'appartenenza del Corpo di Fabbrica o del Fabbricato Accessorio ad una specifica classe e sottoclasse di intervento.
6. Per ciascuna Classe e Sottoclasse di intervento la presente normativa specifica gli obiettivi da conseguire e la relativa disciplina di intervento, ai fini della conservazione, riqualificazione e trasformazione del patrimonio edilizio ed immobiliare.
7. Nel caso in cui nell'unità insediativa sia consentita una nuova costruzione o un ampliamento, si dovrà prevedere il contestuale recupero del corpo storico e l'eventuale completamento del "non finito", qualora presente.
8. L'attuazione degli interventi disciplinati dal Piano, attestata a seguito del conseguimento dell'agibilità, comporta per il fabbricato edilizio l'aggiornamento della relativa Classe di intervento, secondo le modalità definite al comma 9.
9. La Classe di intervento può essere modificata qualora venga prodotta, a seguito del completamento del/degli intervento/i edilizio/i, la documentazione attestante la conversione ad una differente Classe di intervento. Tale aggiornamento avviene mediante deliberazione del Consiglio Comunale, senza che la modifica costituisca variante al Piano Particolareggiato. I casi nei quali questa procedura può essere applicata sono:
 - il restauro/ricostruzione di un rudere (Classe di intervento da T1 a C2 in caso di

restauro e C3 in caso di ricostruzione);

- la riqualificazione di un corpo di fabbrica mediante la eliminazione/sostituzione/mitigazione degli Elementi incongrui e la realizzazione degli interventi previsti sui profili stradali (Classe di intervento da R1 a C2 o da R2 a C3);
- La demolizione totale o parziale e la ricostruzione nel rispetto delle tipologie e delle caratteristiche strutturali ed architettoniche previste dagli Abachi, l'eliminazione degli Elementi Incongrui e la realizzazione degli interventi previsti sui profili stradali (Classe di intervento da R3 a C3).

Articolo 19 - Edifici di particolare pregio architettonico

1. In linea generale tale classe identifica le singolarità architettoniche di interesse storico culturale, i Corpi di fabbrica ed i Fabbricati Accessori che presentano caratteristiche di pregio, che conservano i caratteri originari e che sussistono in buono stato di conservazione, a seguito di periodiche attività manutentive che non ne hanno alterato la forma e la qualità.

2. Nell'area di Piano Particolareggiato non sono presenti, al momento della redazione del Piano stesso, edifici individuati con questa classe. Sono invece presenti singolarità architettoniche di pregio (chiesa di San Pietro Apostolo, Cruxi Santa) con altro tipo di classificazione nel Piano Urbanistico Comunale e nel Piano Particolareggiato della zona A1.

Articolo 20 - Classe C1 – Fabbricati storico tradizionali

1. Identifica i fabbricati storico tradizionali, i Corpi di fabbrica ed i Fabbricati Accessori, con funzione prevalentemente residenziale o mista che conservano, nel complesso, i caratteri storico tradizionali originari, oggetto di opere manutentive che ne hanno preservato la configurazione tipologico costruttiva o apportato lievi trasformazioni reversibili.

2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia limitatamente al solo ripristino di parti di edificio crollate o demolite mantenendo sagoma prospetti e sedime, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza, nuova costruzione in ampliamento del corpo di fabbrica esclusivamente al fine di ricostituire una tipologia tradizionale o di sviluppare la cellula base verso la tipologia più complessa ricorrente nel tessuto storico, mutamento della destinazione d'uso compatibile con il manufatto originario. È esclusa la sopraelevazione.

3. Gli interventi devono essere orientati alla conservazione del fabbricato edilizio e devono essere tali da assicurarne la sua funzionalità mediante un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

4. È prescritta l'eliminazione di tutti gli elementi incongrui ed in contrasto con il manufatto edilizio originario descritti nell'Allegato alle NTA denominato "Elementi incongrui". Tale prescrizione, fondamentale per restituire decoro urbano al Centro di antica e prima formazione, si applica sempre e contestualmente al progetto di trasformazione sul patrimonio edilizio e sugli spazi aperti prevedendo l'eliminazione/sostituzione/mitigazione per parti omogenee (interventi su: prospetti, copertura, impianti, spazi aperti e relativi corpi di fabbrica accessori quali tettoie e manufatti di servizio, muri di cinta). L'eliminazione e/o sostituzione degli Elementi incongrui o le opere di mitigazione degli impatti negativi devono avvenire attraverso modalità di intervento che non alterino le caratteristiche storico-architettoniche del fabbricato.

5. L'Abaco delle tipologie edilizie e dei particolari architettonici tipici costituisce un riferimento di indirizzo per la riqualificazione architettonica e costruttiva dei corpi di fabbrica.

Articolo 21 - Classe C2 - Fabbricati moderni-recenti coerenti e compatibili

1. Identifica i fabbricati moderni o contemporanei, i Corpi di fabbrica ed i Fabbricati Accessori, con funzione prevalentemente residenziale o mista, aventi caratteristiche morfologico distributive che, a grandi linee, risultano coerenti o compatibili con il tessuto

edilizio storico tradizionale.

2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia limitatamente al solo ripristino di parti di edificio crollate o demolite mantenendo sagoma prospetti e sedime, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza, nuova costruzione in ampliamento del corpo di fabbrica esclusivamente al fine di ricostituire una tipologia tradizionale o di sviluppare la cellula base verso la tipologia più complessa ricorrente nel tessuto storico, mutamento della destinazione d'uso compatibile con il manufatto originario. È esclusa la sopraelevazione.

3. Gli interventi devono essere orientati alla conservazione del fabbricato edilizio e devono essere tali da assicurarne la sua funzionalità mediante un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

4. È prescritta l'eliminazione di tutti gli elementi incongrui ed in contrasto con il manufatto edilizio originario descritti nell'Allegato alle NTA denominato "Elementi incongrui". Tale prescrizione, fondamentale per restituire decoro urbano al Centro di antica e prima formazione, si applica sempre e contestualmente al progetto di trasformazione sul patrimonio edilizio e sugli spazi aperti prevedendo l'eliminazione/sostituzione/mitigazione per parti omogenee (interventi su: prospetti, copertura, impianti, spazi aperti e relativi corpi di fabbrica accessori quali tettoie e manufatti di servizio, muri di cinta). L'eliminazione e/o sostituzione degli Elementi incongrui o le opere di mitigazione degli impatti negativi devono avvenire attraverso modalità di intervento che non alterino le caratteristiche storico-architettoniche del fabbricato.

5. L'Abaco delle tipologie edilizie e dei particolari architettonici tipici costituisce un riferimento di indirizzo per la riqualificazione architettonica e costruttiva dei corpi di fabbrica.

Articolo 22 - Classe R1 - Fabbricati storico tradizionali alterati

1. Identifica i fabbricati storico tradizionali, i Corpi di fabbrica ed i Fabbricati accessori, con funzione prevalentemente residenziale o mista, che sono stati oggetto di interventi reversibili che ne hanno alterato la qualità e la configurazione originaria, ma che risultano non del tutto compromessi.

2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia per il ripristino di parti di edificio crollati o demoliti mantenendo sagoma prospetti e sedime, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza, ristrutturazione edilizia per il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nuova costruzione in ampliamento del corpo di fabbrica esclusivamente al fine di ricostituire una tipologia tradizionale o di sviluppare la cellula base verso la tipologia più complessa ricorrente nel tessuto storico, mutamento della destinazione d'uso. È esclusa la sopraelevazione.

3. Gli interventi devono essere orientati alla riqualificazione organica del fabbricato, mediante la rimozione di tutti gli elementi incongrui ed il recupero degli elementi caratterizzanti al fine di ripristinare i caratteri tipologici e costruttivi originari e consentire destinazioni d'uso compatibili. Per il raggiungimento di tale fine sono prescritte le demolizioni di superfetazioni.

4. È prescritta l'eliminazione di tutti gli elementi incongrui ed in contrasto con il manufatto edilizio originario descritti nell'Allegato alle NTA denominato "Elementi incongrui". Tale prescrizione, fondamentale per restituire decoro urbano al Centro di antica e prima formazione, si applica sempre e contestualmente al progetto di trasformazione sul patrimonio edilizio e sugli spazi aperti prevedendo l'eliminazione/sostituzione/mitigazione per parti omogenee (interventi su: prospetti, copertura, impianti, spazi aperti e relativi corpi di fabbrica accessori quali tettoie e manufatti di servizio, muri di cinta). L'eliminazione e/o sostituzione degli Elementi incongrui o le opere di mitigazione degli impatti negativi devono avvenire attraverso modalità di intervento che non alterino le caratteristiche storico-architettoniche del fabbricato.

5. L'Abaco delle tipologie edilizie e dei particolari architettonici tipici costituisce un

riferimento di indirizzo per la riqualificazione architettonica e costruttiva dei corpi di fabbrica.

Articolo 23 - Classe R2 - Fabbricati moderni-recenti parzialmente coerenti

1. Identifica i fabbricati moderni o recenti, i corpi di fabbrica ed i fabbricati accessori, non presenti nella cartografia storica del Cessato Catasto, con funzione prevalentemente residenziale o mista, sostanzialmente compatibili tipologicamente con il tessuto edilizio storico tradizionale, che tuttavia presentano diffusi elementi incongrui e criticità architettoniche e costruttive.
2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione in ampliamento del corpo di fabbrica, demolizione senza ricostruzione, mutamento della destinazione d'uso.
3. Gli interventi devono essere finalizzati alla riqualificazione architettonica e funzionale del fabbricato ed al miglioramento della qualità edilizia, attraverso un insieme organico e integrato di interventi per renderlo coerente con il tessuto storico di riferimento.
4. In considerazione dello scarso interesse architettonico dei manufatti, è consentita la ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione, totale o parziale, e ricostruzione delle volumetrie legittimamente assentite a condizione che l'intervento riguardi l'intera Unità Edilizia; è consentita altresì la sopraelevazione del fabbricato, dove specificamente previsto dalla disciplina del Piano, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni riportate nel Capo III del presente Titolo, nelle Tavole *n. 12- Classi di intervento delle Unità Edilizie* e *n. 11.A>11.L: Profili attuali e di progetto* e nelle *Schede delle Unità Edilizie*.
5. È prescritta l'eliminazione di tutti gli elementi incongrui ed in contrasto con il manufatto edilizio originario descritti nell'Allegato alle NTA denominato "Elementi incongrui". Tale prescrizione, fondamentale per restituire decoro urbano al Centro di antica e prima formazione, si applica sempre e contestualmente al progetto di trasformazione sul patrimonio edilizio e sugli spazi aperti prevedendo l'eliminazione/sostituzione/mitigazione per parti omogenee (interventi su: prospetti, copertura, impianti, spazi aperti e relativi corpi di fabbrica accessori quali tettoie e manufatti di servizio, muri di cinta). L'eliminazione e/o sostituzione degli Elementi incongrui o le opere di mitigazione degli impatti negativi devono avvenire attraverso modalità di intervento che non alterino le caratteristiche storico-architettoniche del fabbricato.
6. L'Abaco delle tipologie edilizie e dei particolari architettonici tipici costituisce un riferimento di indirizzo per la riqualificazione architettonica e costruttiva dei corpi di fabbrica; deve tuttavia essere evitata una mera riproposizione di elementi decorativi e architettonici tradizionali.

Articolo 24 - Classe R3 - Fabbricati moderni-recenti non coerenti

1. Identifica i fabbricati moderni o recenti, i Corpi di fabbrica ed i Fabbricati Accessori, non presenti nella cartografia storica del Cessato Catasto, con funzione prevalentemente residenziale o mista, non coerenti con il tessuto edilizio storico tradizionale per la presenza di criticità architettoniche e costruttive e la diffusa presenza di Elementi Incongrui.
2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione in ampliamento del corpo di fabbrica, demolizione senza ricostruzione e mutamento della destinazione d'uso.
3. Gli interventi devono essere finalizzati alla riconfigurazione tipologica ed alla riqualificazione architettonica e funzionale del fabbricato, attraverso un insieme organico e integrato di interventi, per renderlo compatibile e coerente con il tessuto storico di riferimento. A tal fine è consentita la ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione, totale o parziale, e ricostruzione delle volumetrie legittimamente assentite a condizione che l'intervento riguardi l'intera Unità Edilizia; lo sviluppo tipologico consente di realizzare nuovi volumi e/o ampliamenti e sopraelevazioni. In particolare consente la sopraelevazione del corpo di fabbrica principale, da 1 a 2 livelli, solo se confinante su entrambi i lati con corpi di fabbrica di 2 livelli nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni riportate nel Capo III del presente Titolo e nelle Tavole *n. 12- Classi di intervento delle Unità Edilizie* e *n. 11.A>11.L Profili attuali e di progetto* e nelle *Schede delle Unità Edilizie*.

4. È prescritta l'eliminazione di tutti gli elementi incongrui ed in contrasto con il manufatto edilizio originario descritti nell'Allegato alle NTA denominato "Elementi incongrui". Tale prescrizione, fondamentale per restituire decoro urbano al Centro di antica e prima formazione, si applica sempre e contestualmente al progetto di trasformazione sul patrimonio edilizio e sugli spazi aperti prevedendo l'eliminazione/sostituzione/mitigazione per parti omogenee (interventi su: prospetti, copertura, impianti, spazi aperti e relativi corpi di fabbrica accessori quali tettoie e manufatti di servizio, muri di cinta). L'eliminazione e/o sostituzione degli Elementi incongrui o le opere di mitigazione degli impatti negativi devono avvenire attraverso modalità di intervento che non alterino le caratteristiche storico-architettoniche del fabbricato.

5. Per i fabbricati moderni- recenti non coerenti le trasformazioni consentite e i riferimenti per la riqualificazione e lo sviluppo tipologico sono indicati specificatamente nelle *Schede delle Unità Edilizie* e nell'*Abaco delle tipologie edilizie e dei particolari architettonici tipici*.

Articolo 25 - Classe T1- Fabbricati storico tradizionali fortemente degradati o ruderi

1. Identifica i ruderi ed i fabbricati storico tradizionali il cui degrado statico e funzionale, per abbandono, azione degli agenti atmosferici ed altri fattori esterni, ne compromette la completa conservazione e utilizzazione.

2. Sono consentiti gli interventi di restauro e risanamento conservativo, demolizione con ricostruzione delle parti ammalorate non recuperabili, ristrutturazione edilizia solo per il ripristino di parti di edificio crollati o demoliti mantenendo sagoma prospetti e sedime, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza, nuova costruzione in ampliamento secondo lo schema di tipologia storica, ristrutturazione edilizia per il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. nuova costruzione in ampliamento del corpo di fabbrica esclusivamente al fine di ricostituire una tipologia tradizionale o di sviluppare la cellula base verso la tipologia più complessa ricorrente nel tessuto storico, mutamento della destinazione d'uso. È esclusa la sopraelevazione.

3. È consentita la sola rimozione di tutti gli elementi originari fortemente degradati e non recuperabili.

4. L'*Abaco delle tipologie edilizie e dei particolari architettonici tipici* costituisce un riferimento di indirizzo per la riqualificazione architettonica e costruttiva dei corpi di fabbrica.

5. Il volume stimato dei ruderi è compreso nel calcolo per la verifica della sussistenza di volume residuo edificabile indicato nelle tabelle delle Schede delle Unità Edilizie. I volumi di ruderi storici sono sempre oggetto di restauro e riqualificazione.

Articolo 26 - Classe T2- Fabbricati moderni-recenti non compatibili

1. Identifica i fabbricati moderni o recenti aventi caratteristiche tipologiche non compatibili e caratteristiche architettoniche non coerenti con il contesto insediativo storico. Sono individuati in quanto avulsi dal contesto o privi di decoro architettonico costruttivo (case al centro del lotto con diffusi elementi incongrui, fabbricati accessori precari, fabbricati che saturano lo spazio cortilizio, fabbricati privi di qualità architettonica).

2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione, modificazione della destinazione d'uso.

3. Gli interventi devono essere orientati a riqualificare il tessuto edificato, ricostruendo i caratteri morfologici e tipologici del fabbricato in coerenza con il contesto insediativo storico.

4. È prescritta l'eliminazione di tutti gli elementi incongrui ed in contrasto con il manufatto edilizio originario descritti nell'Allegato alle NTA denominato "Elementi incongrui". Tale prescrizione, fondamentale per restituire decoro urbano al Centro di antica e prima formazione, si applica sempre e contestualmente al progetto di trasformazione sul patrimonio edilizio e sugli spazi aperti prevedendo l'eliminazione/sostituzione/mitigazione per parti omogenee (interventi su: prospetti, copertura, impianti, spazi aperti e relativi corpi di fabbrica accessori quali tettoie e manufatti di servizio, muri di cinta). L'eliminazione e/o sostituzione degli Elementi incongrui o le opere di mitigazione degli impatti negativi devono avvenire

attraverso modalità di intervento che non alterino le caratteristiche storico-architettoniche del fabbricato.

5. L'Abaco tipologico, degli elementi architettonici e di orientamento per gli interventi specifici, costituisce un riferimento di indirizzo per la riqualificazione architettonica e costruttiva dei corpi di fabbrica.

Articolo 27 - Nuove costruzioni

1. Sono consentiti gli interventi di nuova costruzione negli spazi aperti delle Unità Edilizie e nei lotti liberi da costruzioni nel rispetto dei tipi di Sviluppo Tipologico indicati nelle tabelle delle Schede delle Unità Edilizie.

2. Nelle zone individuate dal P.A.I., dagli studi comunali di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica e dal P.U.C. come Hi3-Hi4, non presenti nella zona A2 del centro di antica e prima formazione al momento della sua elaborazione ma eventualmente createsi negli anni di vigenza del Piano, al fine di non peggiorare le condizioni di funzionalità dei sistemi di drenaggio urbano, dovrà essere garantita, in modo permanente, la totale permeabilità della superficie scoperta al netto della massima superficie edificabile nel lotto.

3. Nelle zone individuate dal P.A.I. e dagli studi comunali di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, non presenti nella zona A2 del centro di antica e prima formazione al momento della sua elaborazione ma eventualmente createsi negli anni di vigenza del Piano, ed in quelle prive di rischio idraulico le nuove costruzioni possono essere realizzate se viene preservato libero da costruzioni il 50% della superficie totale dell'Unità Edilizia e se tutta la superficie libera da costruzioni è permeabile alle acque meteoriche.

4. Le nuove costruzioni che riguardino aree individuate dal P.A.I., non presenti nella zona A2 del centro di antica e prima formazione al momento della sua elaborazione ma eventualmente createsi negli anni di vigenza del Piano, devono seguire le specifiche normative rispettivamente delle NTA del P.A.I., dello Studio idrogeologico geotecnico comunale.

5. Le nuove costruzioni per i Corpi di Fabbrica classificati C1-C2-R1 possono essere realizzate seguendo lo sviluppo tipologico indicato nell'Abaco, se non occludono le aperture esistenti dei prospetti.

6. Il Piano identifica la quantità orientativa di superficie massima occupabile dagli interventi edilizi di nuova costruzione, il numero di piani ed ulteriori indicazioni specifiche nelle schede delle Unità Edilizie. Gli interventi possono essere realizzati nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni riportate nel Capo III del presente Titolo e nel rispetto del *Limite massimo in altezza per incremento volumetrico* indicato nelle Tavv. n. 11.A>11.L: *Profili attuali e di progetto per ciascun isolato*. Nei casi in cui l'assetto compositivo dell'UE, nello stato attuale, è tale da non consentire la localizzazione di un nuovo volume nella tavola di Piano delle modifiche volumetriche le eventuali future integrazioni volumetriche, sono consentite previa riconfigurazione (demolizione/ricostruzione tipologica) di tutti o parte i volumi assentiti di classe R3 o T2 secondo schemi tipologici indicati nell'Abaco delle tipologie edilizie.

7. L'Abaco delle tipologie edilizie e dei particolari architettonici tipici costituisce un riferimento di indirizzo per la riqualificazione architettonica e costruttiva dei corpi di fabbrica e contiene indicazioni per il progetto degli elementi architettonici e costruttivi.

8. Parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di edificabilità:
 - Monastir: indice medio del Centro di antica e prima formazione (esclusa area dell'emergenza architettonica della chiesa) pari a 2,84 mc/mq.
- Superficie coperta: massimo 50% della superficie totale dell'Unità Edilizia;
- Indice di permeabilità $\geq 30\%$ della superficie libera da costruzioni se in aree prive di rischio idraulico;
- Altezza di colmo massima nuovi fabbricati: edifici a 1 piano H = 4,50 ml; edifici a 2 piani H = 9 ml (vedi Tavv. n. 11.A>11.L: *Profili attuali e di progetto per ciascun isolato e Abaco*);

- Distanze: DM 1444/1968, DA n. 2266/U del 22/12/1983 e Codice civile.

9. Gli interventi sugli spazi aperti privati devono prevedere la salvaguardia del verde residuo e la messa a dimora di specie arboree e arbustive coerenti con il contesto ecologico dell'area.

10. Non è consentita la realizzazione di volumi totalmente o parzialmente interrati.

Articolo 28 - Criteri per la sopraelevazione e gli ampliamenti volumetrici sul fronte stradale

1. Gli interventi di sopraelevazione e di ampliamento volumetrico sul fronte stradale sono definiti come interventi **I5. Sopraelevazione e/o ampliamento volumetrico**, tali interventi sono finalizzati all'armonizzazione delle quinte urbane e dei profili stradali, la realizzazione di nuovi livelli è condizionata dal rispetto del *Limite massimo in altezza per incremento volumetrico, che indica la quota di colmo. Tali interventi sono rappresentati graficamente nelle Tavv. n. 11.A>11.L; Profili attuali e di progetto per ciascun isolato.*

2. Gli interventi di sopraelevazione sono sempre ammessi nel caso di edifici ad un piano con altezza interna inferiore ai limiti richiesti dalle vigenti normative igienico sanitarie; a tal fine, pur mantenendo un solo livello fuori terra, è consentito aumentare l'altezza originaria di un Δh minore o uguale a m 1,00.

3. L'indice di edificabilità fondiario massimo consentito, coincidente con l'indice medio del Centro di antica e prima formazione – zona A2 è di 2,84 mc/mq e può essere espresso solo se viene preservato libero da costruzioni il 50% della superficie totale dell'Unità Edilizia e se il 30% della superficie libera da costruzioni è permeabile alle acque meteoriche e nel rispetto delle prescrizioni plano-altimetriche contenute negli elaborati del Piano.

4. In fase di progettazione è garantita la conservazione delle visuali pubbliche verso monumenti, edifici pubblici o privati di pregio storico architettonico o beni identitari, che non devono essere occultati o modificati con interventi edilizi in contrasto con le loro peculiarità

5. L'*Abaco delle tipologie edilizie e dei particolari architettonici tipici* costituisce il riferimento di indirizzo per la riqualificazione architettonica e costruttiva dei corpi di fabbrica, contiene indicazioni per lo sviluppo tipologico e il progetto degli elementi architettonici e costruttivi.

6. Nel caso di UE da riqualificare in cui le volumetrie realizzate eccedano gli indici previsti dal Piano possono essere eseguite demolizioni di manufatti e corpi di fabbrica accessori realizzati posteriormente al 1960. Tali demolizioni sono finalizzate a garantire condizioni di salubrità delle UE e dei relativi manufatti edilizi attraverso una corretta aerazione e illuminazione naturale, ad assicurare un'adeguata permeabilità del suolo degli spazi cortili e a restituire un assetto quanto più prossimo alle conformazioni storico tradizionali.

7. Le deroghe relative all'agibilità nei casi di altezze ridotte o parametri aereo illuminanti sono disciplinate dall' Art. 7-quater "Agibilità degli immobili" di cui alla LR 23/1985.

Articolo 29 - Interventi di demolizione, demolizione con ricostruzione tipologica, ricostruzione rudere sul fronte stradale

1. Gli interventi di demolizione, definita come intervento sul fronte stradale **I6. Demolizione** ed indicata nei prospetti, qualora visibile, nei profili stradali nelle *Tavv. n. 11.A>11.L: Profili attuali e di progetto per ciascun isolato* ed indicata planimetricamente nelle *Schede delle Unità Edilizie*, sono consentiti per i fabbricati moderni o recenti non compatibili rispetto al contesto insediativo storico e privi di valore architettonico (Classi di intervento R2, R3 e T2). La ricostruzione può avvenire sul medesimo sedime o delocalizzata ed è esplicitata dai Tipi di Sviluppo Tipologico indicati nelle *Schede delle Unità Edilizie* e descritti e rappresentati nell'*Abaco delle tipologie edilizie e dei particolari architettonici tipici*.

2. Nel caso di fabbricati edilizi storico tradizionali (Classe T1), è consentita la demolizione con ricostruzione, definita come intervento sul fronte stradale **I7. Demolizione con ricostruzione tipologica**, nel caso in cui la sua compromissione sia tale da non poter recuperare interamente il rudere, mentre l'intervento sul fronte stradale **I8. Ricostruzione rudere**, è previsto nel caso in cui strutture e elementi siano conservati. Questi interventi sono rappresentati graficamente nelle *Tavv. n. 11.A>11.L: Profili attuali e di progetto per ciascun*

isolato. La ricostruzione dovrà rispettare la sagoma originaria, nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi riportati negli Abachi allegati alle presenti Norme.

3. Nel caso di fabbricati edilizi recenti non coerenti (Classe R3, T2), la demolizione con ricostruzione ha la finalità di riqualificare l'assetto della corte interna, eliminando costruzioni incongrue e riedificandole secondo i dettami della tipologia edilizia descritta all'interno degli Abachi allegati alle presenti Norme.

4. Le aree libere a seguito di demolizione, oltre la possibilità di ricostruzione nel rispetto delle eventuali aree di sedime rilevabili dalla cartografia storica o, qualora inesistenti, dallo studio delle tipologie ricorrenti nell'isolato di cui al relativo abaco, dovrà essere valutata l'opportunità del mantenimento degli spazi per finalità di pubblico interesse, come previsto dall'art. 52, comma 8 delle NTA PPR.

Articolo 30 - Elementi architettonici e costruttivi

1. Il Piano analizza i caratteri e le forme architettoniche e costruttive appartenenti all'edilizia storico-tradizionale di Monastir, classificati e descritti nell'*Abaco delle tipologie edilizie e dei particolari architettonici tipici*.

2. È prescritta la salvaguardia, il recupero ed il ripristino degli elementi architettonici e costruttivi appartenenti alla tradizione costruttiva locale, come identificati nell'*Abaco delle tipologie edilizie e dei particolari architettonici tipici*.

3. Nelle Tavv. n. 11.A>11.L: *Profili attuali e di progetto per ciascun isolato* sono individuate le parti del prospetto delle Unità edilizie che devono essere interessate da interventi specifici sul fronte stradale quali:

- I1 – Riqualficazione attraverso un progetto unitario delle bucatore e delle finiture;
- I2 – Recupero in facciata degli elementi architettonici del progetto originale alterato e/o assenti;
- I3 – Riqualficazione contestuale dell'edificio nella parte architettonica sommitale (coperture, superfetazioni, coronamenti), identificati i portali storici per i quali il Piano prescrive interventi di conservazione e recupero;
- I4 – Riqualficazione del muro di cinta e degli accessi, riguarda la riqualficazione dei confini che prospettano sulla via pubblica: muri, ringhiere e tutti gli elementi architettonici relativi agli accessi;
- I5. Sopraelevazione e/o ampliamento volumetrico;
- I6. Demolizione;
- I7. Demolizione con ricostruzione tipologica;
- I8. Ricostruzione rudere.

Articolo 31 - Elementi architettonici e costruttivi incongrui

1. L'allegato A alle NTA- Elementi incongrui riporta un elenco degli apparati architettonici e decorativi, dei materiali e delle modalità costruttive, realizzati prevalentemente in tempi recenti, incongrui o non coerenti rispetto alla tecnica costruttiva storica con cui si relazionano o il cui impatto estetico risulti negativo e ritenuti pertanto non compatibili con le esigenze di salvaguardia dei caratteri del paesaggio urbano storico.

2. Il Piano vieta la realizzazione e l'installazione di manufatti, elementi decorativi ed impianti tecnologici non compatibili con i caratteri costruttivi e del paesaggio urbano, descritti all'interno dell'allegato A alle NTA- Elementi incongrui e ne prescrive, distintamente per classe d'intervento, la rimozione, la sostituzione o la mitigazione dell'impatto visivo, qualora siano presenti negli edifici e nei fabbricati esistenti, in quanto elementi non coerenti con i caratteri architettonici e costruttivi del tessuto edificato.

3. Nella realizzazione di qualsiasi intervento è prescritta la necessaria verifica circa la presenza degli elementi incongrui, che andranno sempre considerati e conseguentemente

eliminati/sostituiti/mitigati. Tali interventi di riqualificazione possono riguardare tutti gli elementi incongrui presenti o, in caso di interventi parziali sul corpo di fabbrica, quelli presenti su parti omogenee dell'edificio (interventi su: prospetti, copertura, impianti, spazi aperti e relativi corpi di fabbrica accessori quali tettoie e manufatti di servizio, muri di cinta). Nelle *Schede delle Unità Edilizie* sono citati specificatamente gli elementi incongrui più rilevanti individuati durante il rilievo per la redazione del Piano ma in occasione di richieste di intervento va verificata la presenza di ulteriori elementi incongrui realizzati posteriormente all'epoca del rilievo basandosi sull'allegato A alle NTA "Elementi incongrui" e prevedendone l'eliminazione/sostituzione/mitigazione degli impatti negativi sul paesaggio urbano.

Articolo 32 - Indirizzi per l'installazione di insegne e targhe

1. L'installazione delle insegne degli esercizi pubblici e commerciali, ai sensi dell'art. 49 DPR 495/1992, è consentita nella sede dell'attività e nelle relative pertinenze, nel rispetto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- non devono interferire con la percezione prevalente dello spazio urbano;
- non devono creare intralcio per il transito pedonale;
- installazione in corrispondenza del piano terra;
- non devono interferire con gli elementi architettonici del corpo di fabbrica (ad esempio lesene, cornici, zoccolature, etc) né occultare, anche parzialmente, elementi di interesse storico architettonico o paesaggistico;
- la larghezza non può essere superiore a quella della vetrina o della apertura dove si intende installare l'insegna/targa e deve avere un'altezza massima pari a cm 60.
- disposizione in aderenza alla superficie della facciata,
- la sagoma delle insegne deve essere regolare e con semplicità formale;
- sono vietate le insegne in plastica, poliplot, plexiglas o in materiali riflettenti anche se rimovibili;
- è consentita l'illuminazione delle insegne in modalità indiretta, sono pertanto vietate le insegne con illuminazione, anche esterna, intermittente, le insegne a messaggio variabile, gli apparecchi luminosi abbaglianti;
- l'uso dei colori delle insegne deve essere coerente con il cromatismo della facciata.

2. L'installazione a bandiera è ammissibile solo per servizi pubblici di interesse generale (farmacia, strutture ricettive, tabaccai e valori bollati, forze dell'ordine), con una sporgenza complessiva dal profilo del muro, inferiore ai cm 70.

3. L'installazione delle targhe per contrassegnare la sede di uffici privati, studi professionali, associazioni, studi medici, locazione turistica (bed&breackfast, affitta-camere) è consentita direttamente sulla facciata dell'edificio o sui muri di confine delle proprietà che si affacciano sul fronte strada, purché di forma quadrata o rettangolare e dimensione non superiore a 30 x 30 cm e posizionata in modo da non interferire con gli elementi architettonici del corpo di fabbrica.

4. Per le vetrine e le insegne degli esercizi commerciali e per gli elementi di protezione o mascheramento di impianti o elementi tecnici è necessario predisporre un progetto specifico che contempli l'intorno del corpo di fabbrica interessato.

Articolo 33 - Indirizzi per l'installazione di impianti tecnologici di climatizzazione

1. Il Piano Particolareggiato consente l'installazione di impianti di climatizzazione, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia del paesaggio e del decoro urbano e tutela del patrimonio edilizio storico tradizionale.

2. È vietata l'installazione di impianti di climatizzazione negli edifici storici conservati di classe C1, qualora la posa in opera comprometta in tutto o in parte l'esigenza di salvaguardia e tutela del manufatto.

3. È comunque vietata l'installazione di unità esterne nei prospetti visibili dalla pubblica via

o da altri punti di vista pubblici.

4. È ammessa l'installazione di unità esterne appoggiate a pavimento su coperture piane, sia esistenti che di nuova realizzazione, purché gli elementi non siano visibili dalla pubblica via o da altri punti di vista pubblici.

5. La non visibilità degli impianti dalla pubblica via è attestata da opportuna documentazione fotografica, redatta con riprese effettuate da più punti di vista.

6. Gli impianti e gli elementi tecnici devono essere il più possibile integrati nelle strutture al fine di presentare prospetti ordinati, decorosi e privi di elementi incongrui. Nei casi in cui sia impossibile l'integrazione nell'edificio nelle strutture murarie o nelle corti e nei prospetti retrostanti non visibili dalle vie pubbliche è necessario predisporre per gli elementi di protezione, mascheramento o mitigazione degli impatti negativi sul decoro urbano un progetto specifico che contempra l'intorno del corpo di fabbrica interessato

CAPO III - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUGLI SPAZI APERTI**Articolo 34 - Disposizioni generali**

1. Per garantire un'adeguata regolamentazione dello spazio pubblico, il Piano Particolareggiato definisce le disposizioni che dovranno essere seguite dai tecnici professionisti incaricati della redazione di proposte progettuali. Al fine di garantire un'unitarietà degli interventi sullo spazio pubblico, tali disposizioni forniscono delle linee guida per il raggiungimento diversi obiettivi: l'accessibilità, la qualità e la connessione di questi spazi.

Articolo 35 - Disposizioni per gli spazi aperti pubblici

1. Le opere di riqualificazione sullo spazio pubblico si distinguono in interventi di Riorganizzazione, Riqualificazione, Trasformazione e sono indicati nell'elaborato di Piano Tav. 09- Rilievo e progetto per gli spazi pubblici.

2. Nello specifico tali interventi si esprimono come segue:

Interventi di riorganizzazione

Gli interventi di riorganizzazione prevedono azioni minime sullo spazio pubblico, di adeguamento alle prescrizioni del piano. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, finalizzati al miglioramento della qualità degli arredi e del verde urbano.

Interventi di riqualificazione

Gli interventi di riqualificazione prevedono la manutenzione straordinaria dello spazio pubblico, come il rifacimento delle pavimentazioni, quando sono presenti elementi incongrui, e la ridefinizione di parte della sezione stradale, nel caso in cui sia necessario l'allargamento del marciapiede, la razionalizzazione delle aree di sosta o l'eliminazione della differenza di quota tra marciapiede e carreggiata. È prevista l'integrazione del verde urbano ove possibile.

Interventi di trasformazione

Gli interventi di trasformazione sono volti a dare un aspetto completamente differente allo spazio pubblico. In particolare, ridefiniscono la sezione stradale, da muro a muro, variano il rapporto tra superfici permeabili e impermeabili, per garantire una nuova fruibilità e qualità dello spazio, propongono integrazione del verde urbano. Per questi interventi sono vigenti anche le prescrizioni che riguardano gli interventi di riorganizzazione e di riqualificazione.

3. Al fine di mantenere ed incrementare la qualità generale del Centro di antica e prima formazione si ritiene utile provvedere all'elaborazione di un "Piano del verde" inteso come strumento strategico che definisce i principi e fissa i criteri di indirizzo ed i processi di manutenzione del verde esistente, di nuove piantumazioni, della scelta delle essenze e di trasformazione degli spazi pubblici.

4. Per la progettazione puntuale delle aree pubbliche di grandi dimensioni sarà opportuno ricorrere al concorso di idee con procedura ad evidenza pubblica (art. 52, c. 9 NTA PPR) in un'ottica di eliminazione delle superfetazioni, di recupero e di riqualificazione degli spazi pubblici (art. 53, c. 1, lett. f) NTA PPR).

5. In tutti gli spazi pubblici va prevista la razionalizzazione della mobilità per tutte le categorie prevedendo dove possibile la realizzazione e/o riqualificazione dei marciapiedi o dei passaggi pedonali protetti da dissuasori con l'accortezza costante all'abbattimento delle barriere architettoniche.

6. Dehors sugli spazi pubblici: lo spazio pubblico occupato da dehors per la ristorazione deve essere regolamentato con un "Piano dei Dehors" che contempli le esigenze degli esercenti ma rispettando la convivenza con i residenti e il decoro urbano. Il Piano dei Dehors dovrebbe contemplare e regolamentare:

- La continuità ed ampiezza degli spazi necessari alla deambulazione pedonale;
- La salubrità in termini di inquinamento olfattivo ed acustico dei cortili interni e degli affacci delle residenze relativamente al posizionamento e funzionamento delle canne fumarie;

- Il valore storico dei prospetti degli edifici evitando l'affissione di insegne direttamente sulle pareti e le varianti incongrue elencate nell'allegato alle NTA "Elementi incongrui";
- La scelta degli arredi con cromie sobrie e prive di loghi pubblicitari industriali ed il loro posizionamento (tavolini, sedute, pedane, ombreggi, mobili di servizio);
- L'obbligo dei dispositivi per l'abbattimento di inquinamento acustico e le regole per il monitoraggio e le eventuali ammende.

Articolo 36 – Spazi pubblici nodi di congiunzione tra zone A1 e A2 del Centro di antica e prima formazione

1. Il Piano identifica, tra gli spazi pubblici principali, quelli che costituiscono dei nodi di congiunzione tra zone urbanistiche A1 e A2 del Centro di antica e prima formazione. Questi spazi pubblici sono ambiti prioritari di intervento per la riqualificazione delle relazioni spaziali ed per il miglioramento delle modalità di fruizione dell'insediamento storico e sono spazi di potenziale progetto attuativo che necessitano di una rigenerazione compositiva.

2. Gli spazi pubblici identificati per progetti prioritari sono:

- La Piazza Municipio, ricadente all'interno dell'area di Piano;
- la Piazza Aldo Moro, ricadente all'interno dell'area di Piano;
- l'incrocio tra le vie Nazionale e Roma, ricadente all'interno dell'area di Piano;
- l'incrocio tra le vie Pertini, San Sperate, Michelangelo e Camposanto, ricadente all'esterno dell'area di Piano;
- l'incrocio tra le vie Veneto, Centrale, Roma, Pisu, San Sperate, ricadente all'esterno dell'area di Piano;

3. L'individuazione degli areali e gli indirizzi per la progettazione degli interventi sono contenuti nella Relazione Tecnica (fig. 24, tutti gli areali), nella Tav. 09- Rilievo e progetto per gli spazi pubblici e nel Dossier degli spazi pubblici (gli areali ricadenti all'interno dell'area di Piano).

Articolo 37 - Arredo urbano - prescrizioni

1. La cartellonistica non deve alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali sono installate.

2. La segnaletica verticale deve essere posizionata nella sezione del marciapiede in modo da non ridurre lo spazio di percorrenza dei pedoni e degli utenti con disabilità motoria deambulanti con ausili alla mobilità.

3. È da evitare la proliferazione di pali sui marciapiedi che sono di ostacolo all'accessibilità dei pedoni che rappresentano inoltre una forma d'inquinamento visivo, razionalizzandone il numero in relazione al reale fabbisogno e dove possibile accorpandoli in un unico palo.

4. Le nuove sedute possono essere del tipo panca o seduta singola; una parte delle sedute deve obbligatoriamente essere provvista di schienale.

5. Le sedute devono essere fissate a terra, fatto salvo quanto prescritto in relazione a specifiche tipologie dello spazio pubblico in luoghi destinati ad eventi e manifestazioni temporanee.

6. Per le nuove installazioni, l'illuminazione degli spazi pubblici dovrà prevedere l'utilizzo di sistemi ad alta efficienza energetica e a basso inquinamento luminoso.

7. La scelta dei corpi illuminanti dovrà rispondere a caratteristiche di qualità urbana per forma e dimensioni, i corpi illuminanti dovranno essere il meno possibile ingombranti e posizionati in modo da non ostacolare la percorribilità.

8. Le luci dovranno assicurare la visibilità per la normale fruizione delle strade e degli spazi pubblici e dovranno essere collocate su supporti a palo o a mensola o incassato.

9. I cestini portarifiuti devono essere uniformi e rispondenti alle esigenze dei regolamenti sulla raccolta dei rifiuti urbani.
10. Il numero dei cestini portarifiuti deve essere calcolato in base al numero di utenti e alla tipologia dello spazio.
11. L'occupazione di suolo pubblico con strutture di facile rimozione deve sempre avvenire nel rispetto del contesto urbano e non deve rappresentare ostacolo alla circolazione.
12. Per tutte le nuove realizzazioni, si predilige l'uso di materiali naturali ed elementi riciclabili, dai colori sobri, in stile coordinato con gli altri elementi dell'arredo urbano e che siano facilmente rimovibili.
13. Non sono ammesse nuove realizzazioni a ridosso di monumenti e di edifici di pregio o in posizioni che arrechino disturbo a visuali prospettiche di detti manufatti. Le strutture esistenti in contrasto con tali criteri devono essere adeguate alle presenti norme in caso d'intervento sullo spazio pubblico.
14. Deve essere garantito il rispetto della quinta scenica urbana nella quale si inseriscono gli elementi, salvaguardandone i principali con visuali e i relativi assi.

Articolo 38 - Disposizioni per gli interventi sugli spazi aperti privati

1. Il Piano tutela le corti in quanto parte integrante della tipologia insediativa storica e promuove il mantenimento della permeabilità degli spazi aperti privati utilizzati a verde e giardino. Tali aree assumono una specifica rilevanza all'interno del tessuto edificato, in relazione alla necessità di conservare un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti, tra superfici urbanizzate impermeabili e superfici naturali permeabili.
2. Le corti interne, nate come aree verdi in parte coltivate, devono essere sempre riqualificate in occasione della richiesta di interventi e va ripristinata la permeabilità per la rigenerazione ambientale e per restituire l'identità storica agli spazi impermeabilizzati con pavimentazioni incongrue quali asfalto o cemento.
3. Gli interventi sugli spazi non edificati interni devono conservare o recuperare le aree verdi, le superfici pavimentate originarie, i muri di confine e gli altri manufatti e arredi, coerenti e compatibili con il contesto insediativo storico.
4. Gli interventi sugli spazi cortilizi devono prevedere la salvaguardia del verde presente e la messa a dimora di specie arboree e arbustive coerenti con il contesto ecologico dell'area in caso di sostituzione per ammaloramento dell'esistente.
5. Le pavimentazioni tradizionali in ciottolato di fiume presenti nelle corti interne sono da preservare ed eventualmente risarcire nelle parti deteriorate o mancanti.
6. Nei casi di nuove pavimentazioni sono da privilegiare le tipologie tradizionali come l'acciottolato con pietre di fiume posto in opera su letto permeabile.
7. Devono essere eliminati i manufatti incongrui, come tettoie e corpi di fabbrica precari recenti (realizzati post 1960), in stato di forte degrado (deterioramento degli intonaci o dei rivestimenti murari, dissesto strutturale, coperture dirute o precarie in cemento amianto o laminati plastici o metallici etc.) e non coerenti con il contesto costruttivo. Nei giardini è consentita la sistemazione di percorsi utilizzando materiali in pietre naturali o sistemi semipermeabili e permeabili per garantire la penetrabilità nel terreno delle acque meteoriche.
8. Nelle aree destinate a parcheggio privato, gli interventi devono essere orientati a limitare l'impatto visivo e di quello determinabile dall'impermeabilizzazione del suolo, attraverso la realizzazione di aree verdi e l'utilizzo di materiali permeabili per gli stalli.
9. In caso di frazionamenti è prescritto il mantenimento dell'unitarietà della corte dell'Unità Edilizia evitando la realizzazione di strutture divisorie sia precarie che stabili, sono altresì ammesse le piantumazioni di essenze vegetali. In caso di accorpamenti è consentita la realizzazione di un varco sul confine in comune per il passaggio pedonale interno della dimensione massima di 2 m. di larghezza per 2,50 di altezza (con spalle e architrave lapideo nel caso di mura di confine storico eretto antecedentemente al 1960, nel resto dei casi fare riferimento all'*Abaco delle tipologie edilizie e dei particolari architettonici tipici*).

CAPO IV - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI IN AMBITI A PERICOLOSITÀ GEOLOGICO GEOTECNICA E IDROGEOLOGICA

Articolo 39 - Disposizioni generali

1. Per le Unità Edilizie ricadenti in aree a pericolosità idrogeologica, gli interventi devono tener conto delle limitazioni d'uso derivanti dalla normativa del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI) per i diversi livelli di pericolosità.

Articolo 40 - Aree a pericolosità idraulica

1. Non sono presenti Aree a pericolosità idraulica all'interno del Centro di antica e prima formazione – zona A2 di Monastir. Si ricorda comunque che queste aree sono identificate dal Piano di Assetto Idrogeologico e sue modifiche e integrazioni e dagli Studi di compatibilità Idraulica, redatti ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle Norme di Attuazione del PAI (vedi Tav. 00 - Inquadramento territoriale e base strategica).
2. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali (individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI) nelle aree di pericolosità idraulica sono consentiti esclusivamente:
 - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), gli interventi previsti dall'art. 27 delle Norme di Attuazione del PAI;
 - nelle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3), gli interventi previsti dall'art. 28 delle Norme di Attuazione TA del PAI;
 - nelle aree di pericolosità idraulica media (Hi2), gli interventi previsti dall'art. 29 delle Norme di Attuazione del PAI;
 - nelle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1), gli interventi previsti dall'art. 30 delle Norme di Attuazione del PAI.

Articolo 41 - Aree a pericolosità da frana

1. Non sono presenti Aree a pericolosità da frana all'interno del Centro di antica e prima formazione – zona A2 di Monastir. Si ricorda comunque che sono aree caratterizzate da pericolosità da frana quelle identificate dal Piano di Assetto Idrogeologico e sue modifiche e integrazioni e dagli Studi di compatibilità Geologica Geotecnica, redatti ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle Norme di Attuazione del PAI.
2. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, in materia di interventi strutturali e non strutturali per il controllo dei dissesti (individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI) nelle aree di pericolosità da frana sono consentiti esclusivamente:
 - nelle aree di pericolosità da frana molto elevata (Hg4), gli interventi previsti dall'art. 31 delle Norme di Attuazione del PAI;
 - nelle aree di pericolosità da frana elevata (Hg3), gli interventi previsti dall'art. 32 delle Norme di Attuazione TA del PAI;
 - nelle aree di pericolosità da frana media (Hg2), gli interventi previsti dall'art. 33 delle Norme di Attuazione del PAI;
 - nelle aree di pericolosità da frana moderata (Hg1), gli interventi previsti dall'art. 34 delle Norme di Attuazione del PAI.

CAPO V - INTERVENTI A FAVORE DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**Articolo 42 - Materiali ecosostenibili**

1. Nella realizzazione degli interventi edilizi è raccomandato l'uso di materiali naturali o bio-compatibili che garantiscano la qualità dell'aria, la riduzione dell'uso di materie prime, nonché un basso impatto ambientale nell'intero ciclo di vita (fabbricazione, posa in opera, smaltimento finale) che determini complessivamente un ridotto costo ambientale.

2. Per garantire un ridotto impatto ambientale, i prodotti e le tecnologie utilizzate dovranno garantire:

- basso consumo di energia per la loro produzione o produzione da risorse rinnovabili;
- provenienza da processi produttivi a ridotto impatto ambientale;
- vicinanza delle produzioni;
- assenza di emissioni nocive e radioattività;
- igroscopicità e traspirabilità;
- ridotta conducibilità elettrica;
- biodegradabilità o riciclabilità;
- elevata inerzia termica.

3. In fase di progettazione dovranno inoltre essere considerate tecniche costruttive che prevedano la demolizione selettiva delle componenti e la possibilità di riutilizzare o riciclare i materiali.

Articolo 43 - Contenimento dei consumi idrici

1. Nella realizzazione degli interventi edilizi devono essere adottate le migliori soluzioni tecniche atte a ridurre il consumo di risorsa idrica.

2. *Risparmio della risorsa idrica*: in caso di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli impianti è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la riduzione del flusso idrico e per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico.

3. *Recupero delle acque piovane*: in caso di interventi di nuova costruzione e ristrutturazione dell'intero organismo edilizio il Piano suggerisce la raccolta delle acque meteoriche per usi irrigui, per la pulizia degli spazi esterni, per l'alimentazione delle cassette di scarico dei wc, per usi tecnologici come fluido termovettore.

Articolo 44 - Contenimento del consumo energetico

1. Nella realizzazione degli interventi edilizi devono essere adottate le migliori soluzioni tecniche atte a contenere il consumo energetico ma avendo cura di evitare il possibile effetto di cumulo che può alterare negativamente la percezione dei luoghi che hanno valore di storicità.

2. Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia il Piano suggerisce l'utilizzo di forme di riscaldamento e raffrescamento passive, opportunamente integrate al corpo di fabbrica, per il mantenimento di condizioni di comfort termo igrometrico ottimali.

3. Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia il Piano suggerisce la realizzazione di pareti perimetrali e di chiusura superiore degli ambienti abitabili degli edifici con una massa termica in grado di garantire l'inerzia necessaria a mantenere condizioni di comfort durante il periodo estivo, evitando il surriscaldamento dell'aria grazie alla capacità di accumulare calore e di attenuare e ritardare gli effetti delle variazioni di temperatura.

esterna.

4. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia e in quelli di manutenzione straordinaria degli impianti, è obbligatoria l'installazione di opportuni sistemi di regolazione dell'apporto termico (valvole termostatiche) nei singoli radiatori di calore, al fine di garantire il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti di calore.

5. Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento, è obbligatorio l'impiego di caldaie a condensazione, nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale, o altri sistemi di produzione di calore ad alto rendimento, preferibilmente a bassa temperatura del fluido termovettore (temperatura di mandata non ai 55°C).

Articolo 45 - Produzione energetica e acqua calda sanitaria

1. Il Piano Particolareggiato promuove l'installazione di pannelli fotovoltaici e impianti solari termici, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia del paesaggio e del decoro urbano e tutela del patrimonio edilizio storico tradizionale, escludendo soluzioni visibili o che impattino sul paesaggio.

2. L'installazione di pannelli fotovoltaici o solari termici negli edifici storici conservati di classe C1 è ammessa mediante specifici dispositivi previsti per i centri storici che non alterino in modo significativo la struttura e il manto di copertura dei tetti e che non siano visibili dalla pubblica via.

3. È ammessa l'installazione su coperture inclinate, sulla falda orientata a sud, sud-est o sud-ovest non visibile da strade, piazze e ogni altro spazio pubblico. Gli impianti dovranno essere posizionati in aderenza alla falda di copertura o integrati nei tetti, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, senza modificare la sagoma dell'edificio.

4. I serbatoi di accumulo e ogni altro elemento tecnico necessario per la funzionalità degli impianti solari termici dovranno collocarsi all'interno dei fabbricati; qualora previsti all'esterno vanno previsti con cromie che si mimetizzino con la copertura, non dovranno comunque essere visibili da qualunque punto di vista pubblico.

5. La non visibilità degli impianti (pannelli termici solari e/o fotovoltaici) dalla pubblica via è attestata da opportuna documentazione fotografica, redatta con riprese effettuate da più punti di vista.

6. Nei casi in cui sia previsto il rifacimento della copertura si potranno adottare sistemi costruttivi che integrano i pannelli all'interno del pacchetto di copertura, tali da rispettare la complanarità con la falda.

CAPO VI - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI IN AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA**Articolo 46 - Disposizioni generali**

1. Il Piano Particolareggiato interessa il Centro di antica e prima formazione, identificato dal PPR come Bene paesaggistico di insieme e alcune aree pertinenziali esterne di Unità Edilizie aventi il/i corpo/i di fabbrica principali interni al Centro di antica e prima formazione, i perimetri sono evidenziati e distinti nelle diverse tavole del Piano.
2. L'Area di Piano comprendente il Centro di antica e prima formazione costituisce l'ambito spaziale di riferimento e validità della disciplina e delle disposizioni prescrittive o di orientamento progettuale del Piano Particolareggiato; per le parti del tessuto edilizio comprese nel Centro di antica e prima formazione gli interventi progettuali devono essere sottoposti alla verifica preventiva della compatibilità paesaggistica.
3. Il Piano Particolareggiato identifica, in riferimento ai Beni identitari presenti, norme di salvaguardia per la tutela dei caratteri paesaggistici e identitari presenti.
4. Per tali beni storico culturali il Piano stabilisce una disciplina di salvaguardia e tutela maggiormente rigorosa in funzione della permanenza dei caratteri storici, costruttivi, tipologici, morfologici.

Articolo 47 - Beni identitari e relativi ambiti di rispetto paesaggistico

1. Il Piano identifica alcune Unità Edilizie che ricadono, interamente o in parte, nel contesto urbano di beni di interesse storico culturale, considerati beni architettonici e identitari da parte della comunità locale e tutela tali risorse prevedendo una disciplina di conservazione e valorizzazione dei caratteri storico identitari espressa nelle singole schede delle rispettive Unità Edilizie:
2. Le chiese di San Giacomo e Sant'Anna (cod. BURAS 6247) e San Pietro Apostolo (cod. BURAS 6380) e sono beni culturali architettonici ope legis e pertanto hanno un'Area di rispetto architettonico individuata dal P.U.C. per la tutela dei beni stessi e del loro contesto urbano paesaggistico.
3. Nelle Unità Edilizie interessate dalla presenza dei beni architettonici citati nel precedente comma 2 (B01-B02-B03-B04-B05-B06-B07-B08-C13-C14-C15-C16-C17) sono ammessi tutti gli interventi utili a valorizzare la vista dei beni, alla riqualificazione degli edifici ricadenti nell'Unità Edilizia, al risanamento e recupero dei manufatti originari presenti, all'eliminazione di superfetazioni, al miglioramento della fruizione del bene con elementi a basso impatto percettivo, alla ricostituzione dell'assetto originale e altresì sono ammessi gli interventi per la ricostruzione di ruderi sulla base di documentazione certa e dimostrabile.
4. In particolare gli interventi di sistemazioni esterne dello spazio pubblico dovranno essere coerenti con gli elementi e le tecniche costruttive locali, con specifico riferimento alla scelta dei materiali per le pavimentazioni e per l'arredo urbano, che dovranno essere tali da non sovrastare la percezione del bene.
5. Dovranno essere eliminati gli elementi incongrui che appaiano del tutto estranei per struttura, materiali, ubicazione ed epoca di costruzione rispetto all'organismo edilizio e rechino pregiudizio al valore paesaggistico (vedi Allegato "A" alle presenti NTA: Elementi architettonici e costruttivi incongrui).
6. I giardini, privati e pubblici, dovranno essere conservati e le eventuali nuove sistemazioni dovranno essere improntate a soluzioni aventi carattere di semplicità, con materiali e specie arboree di tipo locale.
7. Non è in alcun modo consentita l'installazione, nelle immediate vicinanze del bene oggetto di tutela, di cartellonistica pubblicitaria che ne possa impedire o alterare la percezione.
8. L'eventuale segnalazione informativa del bene deve avvenire con elementi di dimensioni contenute localizzati in modo da rendere percepibile il bene ed il suo contesto paesaggistico senza l'intrusione ottica di cartelli e pannelli esplicativi.

TITOLO 3 - DISPOSIZIONI FINALI**CAPO I - ASPETTI PROCEDURALI****Articolo 48 - Modalità di presentazione dei progetti**

1. I progetti devono prevedere l'attuazione delle prescrizioni del Piano, riportate nelle presenti Norme e nelle Schede delle Unità Edilizie e la realizzazione di altre opere compatibili con le indicazioni riportate per l'UE di appartenenza.
2. Il proponente controlla, preliminarmente, in quale Unità Edilizia ricade il manufatto e/o l'area di intervento e verifica le opere previste dalla disciplina del Piano, con riferimento agli interventi previsti dal D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e ss. mm. e ii.
3. Qualora il progetto interessi un'unica proprietà e la tipologia di intervento lo consenta, il singolo proponente può presentare la proposta autonomamente, nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni progettuali disposti per il singolo fabbricato o l'intera Unità Edilizia.
4. Qualora l'intervento sia relativo ad opere di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione ed interessi più proprietà e la tipologia di opere necessiti di un intervento unitario e coordinato, il proponente invita formalmente gli altri proprietari a intervenire contestualmente ovvero a concordare modalità e tipologia di intervento condivise. Raggiunti gli accordi del caso, adeguatamente documentati, il/i proponente/i predispongono la documentazione progettuale riferita alla porzione della quale aventi titolo, nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni previsti per l'intera Unità Edilizia.
5. Qualora non si raggiunga un accordo fra tutti i proprietari, al fine di coordinare gli interventi e le modalità di realizzazione nel tempo, i successivi interventi dovranno conformarsi a quanto precedentemente realizzato in attuazione degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano.
6. Gli interventi edilizi riguardanti la medesima Unità Edilizia dovranno avere, globalmente e nelle singole parti, caratteri di coerenza e omogeneità anche se differiti nel tempo.

Articolo 49 - Documentazione a corredo dei progetti

1. I progetti, riferiti all'Unità Edilizia di riferimento, devono permettere una corretta valutazione di tutti i parametri che concorrono alla valutazione dello stato attuale dei manufatti presenti, della loro consistenza e dello stato di conservazione.
2. In sede di presentazione dei progetti per l'iter autorizzativo vanno verificati i volumi realmente assentiti, l'idoneità del terreno, il regolamento edilizio vigente, gli orientamenti progettuali del tipo di Unità Minima di Intervento dando priorità alle prescrizioni indicate nella Scheda dell'UMI per ogni elemento costitutivo.
3. L'analisi dei manufatti compresi all'interno dell'Unità Edilizia deve articolarsi con un numero minimo di rappresentazioni grafiche che riguardino, oltre alle consuete informazioni tecniche e progettuali, le informazioni utili alla descrizione dei manufatti edilizi, degli accessori, degli spazi aperti e delle finiture. A tal fine il progetto deve contenere:
 - Relazione descrittiva dello stato di fatto e del progetto da realizzare, corredata di completa documentazione fotografica d'insieme, dei singoli Corpi di Fabbrica, dei Fabbricati Accessori, degli spazi aperti e dei particolari costruttivi, con riferimento agli elaborati tecnici attestanti lo stato dei luoghi; saranno esplicitate le scelte progettuali, le soluzioni tecniche e i materiali da adottare con esplicito riferimento di coerenza con quanto indicato negli elaborati di Piano;
 - Tabella di verifica delle superfici e dei volumi di ciascun Corpo di Fabbrica, dei volumi annessi e dei Fabbricati Accessori;
 - Presentazione della Scheda relativa all'Unità Edilizia;
 - Estratto della planimetria catastale, con indicazione dell'Unità Edilizia oggetto dell'intervento e dell'assetto al contorno;
 - Estratto dello studio di dettaglio del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico, con

inquadramento dell'area interessata dall'intervento;

- Planimetria scala 1:200 con evidenziati i Corpi di Fabbrica e i Fabbricati Accessori secondo le loro categorie di appartenenza;
- Planimetria di rilievo in scala 1:100 dell'Unità Edilizia con la distinzione dei Corpi di Fabbrica, dei Fabbricati Accessori e degli spazi aperti presenti al suo interno. Il disegno si avvale delle verifiche dimensionali necessarie utili a rappresentare con precisione il lotto e l'edificato; saranno indicate le condizioni planimetriche delle Unità Edilizie al contorno;
- Rilievo di piante, prospetti e sezioni di tutti i livelli e delle coperture, comprese le recinzioni su strada, quotati, in scala 1:50, con evidenziati, mediante opportuna grafia, le parti di manufatti e Corpi di Fabbrica di carattere storico tradizionale. Possono essere rappresentate le condizioni del degrado o i materiali costruttivi. Ciascun ambiente sarà numerato, quotato e distinto per destinazione d'uso allo stato di fatto e di progetto;
- Prospetto o prospetti, in scala 1:50 o 1:100, dei fabbricati compresi all'interno dell'Unità Edilizia vista dalle strade pubbliche, con particolare attenzione alla rappresentazione delle recinzioni, degli accessi, delle sedi impiantistiche e degli accessori;
- Relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12/12/2005, "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'art. 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42";
- Relazione tecnica ed elaborati illustrativi per gli allacci degli impianti;
- Planimetria di progetto in scala 1:100;
- Piante, prospetti e sezioni di progetto di tutti i livelli e delle coperture, comprese le recinzioni su strada; l'elaborato, in scala 1:50, descrive con chiara rappresentazione in sovrapposizione degli interventi di demolizione e dei nuovi interventi proposti (in giallo le demolizioni e in rosso le ricostruzioni);
- Prospetto o prospetti d'insieme di progetto, in scala 1:50 o 1:100, dell'Unità Edilizia vista dalle strade pubbliche, con particolare attenzione alla rappresentazione delle recinzioni, degli accessi, delle sedi impiantistiche e degli accessori;
- Particolari costruttivi di progetto in scala 1:20 o comunque adeguata ai manufatti rappresentati.

4. Nel caso in cui un qualsiasi soggetto interessato (cittadini, professionisti, enti) riscontri una difformità o un errore materiale nei dati del Piano Particolareggiato egli può segnalarlo all'ente competente (Ufficio Tecnico Comunale), fornendo prove e documentazione a supporto della richiesta di correzione. Gli errori materiali si riferiscono a inesattezze evidenti e non contestabili, quali errori di trascrizione, incongruenze nei dati numerici o nei calcoli, riferimenti errati a norme o documenti, errori o incongruenze grafici, in ogni caso tali da non alterare nella sostanza le scelte pianificatorie. L'ente competente deve esaminare la segnalazione e se l'errore è riconosciuto, si procede con la correzione. La correzione deve essere formalizzata tramite una delibera del Consiglio Comunale specificando la natura dell'errore e le modifiche apportate. La procedura non costituisce variante urbanistica al Piano in quanto non altera le scelte strategiche e le previsioni di utilizzo del territorio già approvate. La delibera deve essere pubblicata all'albo pretorio e comunicata agli interessati. Le correzioni devono essere documentate come aggiornamenti tecnici e non richiedono una nuova approvazione da parte di ulteriori organi competenti e devono essere effettuate entro sei mesi dalla segnalazione dell'errore.

5. In riferimento allo stato legittimo degli immobili si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 9 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii e pertanto la conformità edilizia ed urbanistica di ogni fabbricato presente all'interno del centro matrice dovrà sempre essere oggetto di verifica in sede di progettazione da parte di tecnico abilitato.

CAPO II - NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 50 - Norme di salvaguardia

1. Dall'adozione del Piano Particolareggiato si applicano le norme di salvaguardia ai sensi dell'art. 12, comma,3, del DPR 380/2001, "Presupposti per il rilascio del permesso di costruire" e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Dalla data di adozione del Piano Particolareggiato è sospeso il rilascio di titoli abilitativi per opere in contrasto con le nuove previsioni.

Articolo 51 - Situazioni preesistenti

1. Nelle costruzioni in contrasto con le disposizioni del Piano Particolareggiato, quando non diversamente specificato nelle presenti Norme, sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico nonché gli interventi di messa insicurezza.
2. Le destinazioni d'uso in contrasto con le presenti Norme, ma legittimamente in atto alla data di adozione del Piano, possono permanere; in assenza di adeguamento delle destinazioni d'uso, sono tuttavia consentiti unicamente gli interventi manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli interventi di messa in sicurezza.

Articolo 52 - Titoli abilitativi e autorizzazioni rilasciate

1. Nei fabbricati oggetto di provvedimenti autorizzativi rilasciati prima dell'adozione del Piano, gli interventi si attuano in conformità con i provvedimenti stessi.
2. Sono consentite varianti ai progetti se non in contrasto con le indicazioni delle presenti Norme.

Articolo 53 - Vincoli sovraordinati e disposizioni di legge

1. I vincoli e le prescrizioni della pianificazione sovraordinata prevalgono sulla disciplina del Piano Particolareggiato.

Articolo 54 - Deroghe

1. Le prescrizioni di Piano Particolareggiato non ammettono deroghe ad eccezione di quelle specificatamente previste dalle presenti Norme, previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale.
2. Le disposizioni del Piano Particolareggiato possono tuttavia essere derogate per immobili pubblici o di interesse pubblico, a condizione che la deroga, ai sensi dell'art. 14 DPR 380/2001:
 - sia oggetto di apposita deliberazione del Consiglio Comunale;
 - sia coerente con gli obiettivi della Classe di trasformabilità attribuita dal Piano.
3. Gli interventi in deroga ammessi non devono comunque recare pregiudizio ai valori paesaggistici del Centro di antica e prima formazione – zona A2 e dei beni identitari presenti e devono essere compatibili con i valori intrinseci del bene interessato.
4. Gli incrementi volumetrici del patrimonio edilizio esistente, consentiti da disposizioni normative a carattere derogatorio ed efficacia temporanea, non sono applicabili per i fabbricati appartenenti alle seguenti classi di intervento: C - Conservazione, per le sottoclassi di intervento C2, C3, R1 se non specificatamente previsti nel Piano.
5. I dati utilizzati come riferimento dal Piano Particolareggiato e confluiti per la redazione della *Tav. n. 12b- Modifiche delle cubature* e delle *Schede delle Unità Edilizie* sono stimati sulla base della fonte del rilievo aerofotogrammetrico e dunque necessitano di verifiche puntuali sia relativamente al rilievo dimensionale che alla legittimità dei volumi presenti (volumi assentiti/non assentiti, sanatorie completate/non completate, titoli abilitativi e autorizzazioni presenti/non presenti etc.) da esplicitarsi in sede di presentazione dei progetti di trasformazione. Le eventuali precisazioni dei calcoli volumetrici e delle conseguenti quantità

di metri cubi realizzabili o metri quadri copribili che emergessero in sede di presentazione dei progetti di trasformazione a seguito di rilievi architettonici specifici, non costituiscono variante al Piano in quanto i criteri del Piano sono espressi con precisione nelle NTA in termini di indice di fabbricabilità, superfici coperte/scoperte, superfici permeabili, tutela dell'edificato storico e quanto altro previsto per i diversi interventi.

ALLEGATO “A” alle Norme tecniche di attuazione

- **Elementi architettonici e costruttivi incongrui**
- **Tabelle dimensionali**

Elementi architettonici e costruttivi incongrui

La prospettiva di una progressiva riqualificazione architettonica ed estetica dei fronti visibili dalle strade pubbliche del Centro di antica e prima formazione – zona A2 di Monastir è legata all'eliminazione, sostituzione o mitigazione degli elementi architettonici, costruttivi ed impiantistici definiti “incongrui” perché incoerenti con il contesto urbano storico, o privi di manutenzione ed in stato di degrado oppure posizionati sui fronti degli edifici rendendone disarmonico e disordinato il prospetto o ancora appartenenti a stilemi estetici in contrasto con la sobrietà e semplicità del paesaggio urbano storico.

Tali elementi sono sinteticamente e non esaustivamente elencati nella tabella che segue suddivisi secondo la parte dell'organismo edilizio coinvolta, il tipo di incongruità, la descrizione dell'elemento incongruo, la classe a cui è riferita l'incongruità per cui è prescritta la rimozione/sostituzione/mitigazione degli impatti negativi. Il Piano Particolareggiato prescrive infatti l'eliminazione degli elementi incongrui presenti in edifici storici, moderni o recenti; in caso di richiesta autorizzativa di interventi è prescritta l'inclusione nella proposta progettuale anche degli interventi volti alla rimozione degli elementi incongrui e della eventuale realizzazione di elementi aventi stessa funzione ma coerenti con il contesto storico ed il decoro urbano come riportato nelle Norme Tecniche.

Nelle Schede delle Unità Edilizie sono individuati gli Elementi incongrui principali direttamente collegati agli interventi previsti per ciascuna unità. **Contestualmente a qualsiasi intervento o richiesta di trasformazione è obbligatorio provvedere ad una ricognizione sugli immobili per verificare l'eventuale presenza di ulteriori Elementi Incongrui secondo l'elenco che segue e dunque inserire nel progetto di trasformazione e/o nella richiesta per l'esecuzione di interventi l'eliminazione/sostituzione o mitigazione dell'impatto negativo sul paesaggio urbano storico da essi derivante:**

PARTE EDILIZIA	PARTE SPECIFICA	DESCRIZIONE ELEMENTO INCONGRUO	INCONGRUITÀ PER CLASSE
Tipologia	Aspetti formali, superfetazioni, strutture precarie (incompatibilità morfologica con l'edificio principale e/o materica)	Edificio su pilotis	T2 e Nuovi volumi di progetto
		Piani interrati o semi interrati	Tutte
		Intasamento della corte di pertinenza: area ineditata > del 50% della superficie della UE e/o permeabilità < al 30% della superficie ineditata	Tutte
		Corpo di Fabbrica incompiuto e/o assenza di coronamento superiore	Tutte
		Ampliamenti, aggetti e/o sporti, superfetazioni e sopraelevazioni incongrui per forma e/o per utilizzo di materiali impropri per le coperture (eterogenei e precari quali lamiera, plastica, materiali contenenti amianto, onduline/lastre in ferro) o per le strutture portanti (mattoni in laterizio forato, cls a vista, blocchetti in cls vibrato o vibro compresso)	Tutte

PARTE EDILIZIA	PARTE SPECIFICA	DESCRIZIONE ELEMENTO INCONGRUO	INCONGRUITÀ PER CLASSE
Tipologia	Aspetti formali, superfetazioni, strutture precarie (incompatibilità morfologica con l'edificio principale e/o materica)	Pensiline, tettoie aventi elementi strutturali quali mattoni in laterizio forato, cls a vista, blocchetti in cls vibrato o vibrocompresso e/o copertura, con materiali contenenti amianto, in laterocemento, in pannelli in alluminio, lamiera di qualsiasi tipo, onduline plastiche o metalliche, materiale plastico e/o copertura eterogenea e precaria	Tutte
Copertura	Tipologia e manto (incompatibilità tipologica e/o materica)	Copertura eterogenea e precaria o diruta e/o manto di copertura assente	Tutte
		Manto di copertura costituito da materiali incongrui e/o impropri, con materiali contenenti amianto, lastre ondulate in cemento, lamiere, lastre in resina, onduline plastiche o metalliche	Tutte
		Strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione a vista	Tutte
		Tetto piano latero-cementizio	R1-R3-T1-T2
Involucro	Murature (incompatibilità tipologica e/o materica)	Blocchi di calcestruzzo vibrato o vibrocompresso a vista	Tutte
		Intonacatura/tinteggiatura parziale o assente	Tutte
	Intonaci e finiture (incompatibilità tipologica e/o materica e colori)	Intonaci plastici, spruzzati, spatolati o graffiati o non compatibili con i materiali del supporto murario sottostante	Tutte
		Placcaggi, rivestimenti in pietra, con laterizi o con ceramica/gres nella zona basamentale dell'edificio, laterizi non intonacati se non presenti nel progetto originario del fabbricato	C1-C2-R1-T1
		Cromie della tinteggiatura diverse sui prospetti dello stesso corpo di fabbrica a meno di differenze riferite a parti strutturali diverse (cornicioni, marcapiano, cornici delle bucare, paraste)	Tutte
	Bucature (Dimensioni/ proporzioni/ forme/ allineamenti)	Finestre, porte finestre e porte differenti per proporzioni e forma rispetto alle bucare del progetto originario	C1-C2-R1-T1
		Disallineamento e/o scomposizione della disposizione delle bucare in facciata, mancato rispetto delle proporzioni delle bucare con medesima funzione; distribuzione disordinata delle aperture sulla facciata, modifica delle dimensioni originarie delle bucare e/o chiusura totale o parziale	Tutte
	Bucature (Dimensioni/ proporzioni/ forme/ allineamenti)	Ampie superfici vetrate o costituite da elementi trasparenti o traslucidi sia parzialmente che totalmente apribili che chiudono loggiati e balconi	C1-C2-R1-T1

PARTE EDILIZIA	PARTE SPECIFICA	DESCRIZIONE ELEMENTO INCONGRUO	INCONGRUITÀ PER CLASSE
Involucro	Infissi (forme e materiali)	Infissi disomogenei tra loro per colori e/o materiali a causa dell'assenza di un progetto d'insieme sul medesimo corpo di fabbrica	Tutte
		Dispositivi d'oscuramento esterni non uniformi per materiale, forma e colore nell'ambito dello stesso corpo di fabbrica	Tutte
		Infissi esterni non uniformi per materiale, forma e colore nell'ambito dello stesso corpo di fabbrica	Tutte
		Dispositivi di oscuramento del tipo tapparelle avvolgibili in materiale plastico	C1-C2-R1-T1 Prospetti delle Unità Edilizie ricadenti all'interno dell'area di rispetto architettonico.
		Infissi/porte/portali in alluminio anodizzato color naturale e oro, in pvc con colorazioni eccessivamente vivaci e utilizzo di vetri a specchio	Tutte
		Saracinesche metalliche per vetrine, garage o ingressi carrabili	Tutte
		Grate scorrevoli in alluminio	Tutte
	Balconi (struttura/forma/materiali/di ornamento e chiusura)	Aggetti a copertura dei balconi o delle portafinestre, nicchie, balconi in parte o totalmente chiusi e/o coperti	C1-C2-R1-T1
		Muratura a vista a causa del deterioramento di intonaco o tinteggiatura	Tutte
		Parapetto in alluminio, in laterocemento o non finito	C1-C2-R1-T1
	Grate	Grate e cancellate anti intrusione di dimensione non coincidente con la bucatura	Tutte
Spazi aperti, confini e recinzioni	Corti (copertura, pavimentazione)	Pavimentazione che non consente la permeabilità delle acque meteoriche secondo i parametri del Piano	Tutte
		Pavimentazione con presenza totale o parziale di bitume o calcestruzzo nella composizione	C1-C2-R1-T1
		Pensiline o tettoie eterogenee e precarie in materiali contenenti amianto, in pannelli in alluminio, in lamiera di qualsiasi tipo, in materiale plastico	Tutte
	Elementi di cinta (struttura, materiali, colori, di ornamento e chiusura)	Elementi di cinta non coordinati con gli elementi congrui presenti nei prospetti del contesto edilizio prospettanti sulla pubblica via	Tutte
		Elementi strutturali e materiali incongrui rispetto al contesto stilistico dell'Unità Edilizia, utilizzo di blocchi di calcestruzzo vibrato o vibrocompresso a vista, di laterizi forati a vista nella struttura, di elementi in alluminio o PVC per la recinzione, di elementi prefabbricati in cls, disegno sommitale del muro di cinta ad onde o sagome varie	C1-C2-R1-T1
		Muratura a vista a causa deterioramento di intonaco, finitura e /o tinteggiatura degradata del muro di cinta	Tutte
		Elementi di placcaggio (placcaggi lapidei a simulazione di struttura in pietra, placcaggi ceramici o in gres)	Tutte
		Intonacature parziali a simulazione di intonaco vetusto o scrostato	Tutte
		Elementi di chiusura (porte/cancelli/cancellate) in alluminio, PVC, leghe leggere	Tutte
	Portali e cancelli (forma, materiali, colori)	Saracinesche metalliche e grate scorrevoli in alluminio	Tutte

PARTE EDILIZIA	PARTE SPECIFICA	DESCRIZIONE ELEMENTO INCONGRUO	INCONGRUITÀ PER CLASSE
Esercizi commerciali	Vetrine (forma, materiali, colori)*	Elementi in alluminio anodizzato color argentato o oro, PVC, vetri a specchio e colorati e suddivisioni del tipo "all'inglese"	Tutte
		Saracinesche e serrande metalliche avvolgibili	Tutte
		Saracinesche metalliche a fascioni continui, e grate scorrevoli in alluminio	Tutte
		Vetrine sporgenti più di 20 cm. dal filo del muro e non rimovibili	Tutte
	Insegne	Insegne in plastica, in poliplat, in plexiglas, in materiali riflettenti, anche se rimovibili affisse, sulla muratura	Tutte
		Insegne prive di progetto di inserimento e coordinamento con la facciata, difforni da quanto previsto dalle NTA (art. 32)	Tutte
		Insegne applicate sugli sginci laterali delle aperture, posizionate sulle coperture, in facciata a quota superiore della linea di marcapiano fra piano terra e primo piano e nei piani superiori (in caso di presenza di attività direzionali), alloggiare sulle inferriate dei balconi, inserite con occlusione delle arcate di portici	Tutte
		Colori e luci che possono interferire con la segnaletica stradale, intermittenti e a variazione di colore	Tutte
		Insegne in plastica, in poliplat, in plexiglas o in materiali riflettenti poste al di fuori della bucatina delle vetrine	Tutte
		Insegne luminose di dimensione superiore a quella delle bucatine del prospetto	C1-C2-R1-T1
Impianti	Sistema di regimentazione delle acque meteoriche	Sistemi di regimentazione delle acque non integrati o non inseriti coerentemente in facciata	Tutte
		Pluviali posizionati al centro della facciata, assenza di raccordo alle reti pubbliche del terminale	Tutte
		Materiali non coerenti quali lamiera, pvc, amianto, materiali plastici, sviluppo dei pluviali di forma quadrata o rettangolare	Tutte
	Sistemi di trattamento dell'aria e impianti di condizionamento	Unità esterne impianti di condizionamento in facciata e/o visibili dalla pubblica via	Tutte
	Sistema di trattamento e allontanamento dei fumi	Sistemi di trattamento e allontanamento dei fumi non integrati nella struttura in maniera da essere mascherati lungo il prospetto	Tutte
		Distanza dal filo di gronda inferiore alla altezza emergente dal tetto	Tutte
		Installazione in facciata e visibile dalla pubblica via	Tutte
		Canna fumaria esterna realizzata con torrini in cemento amianto o materiale plastico	Tutte
	Sistemi e dispositivi di accumulo e/o riserva dell'acqua	Serbatoi idrici in polietilene o in materiali plastici visibili dalla pubblica via, serbatoi con colori scuri, primari o non ricadenti nelle scale cromatiche che possono mimetizzarsi con le coperture	Tutte
	Sistemi di erogazione dell'energia elettrica, gas e sistemi di trasmissione dati, fonia ed impianti televisivi anche	Linee di adduzione dell'energia elettrica (cavi volanti), del gas, dell'acqua potabile, della linea telefonica, dell'ADSL visibili sul prospetto. Antenne paraboliche e televisive visibili dalla pubblica via. Impianti tecnologici e/o vani contatori in facciata a vista. Impianti tecnologici a rete (tubature, cavi, pali e cabine anche se di ridotte dimensioni) non integrati nelle strutture/o visibili dalle pubbliche vie.	Tutte

PARTE EDILIZIA	PARTE SPECIFICA	DESCRIZIONE ELEMENTO INCONGRUO	INCONGRUITÀ PER CLASSE
Impianti	Impianti fotovoltaici, antenne	Impianti in falda il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia e il decoro dell'edificio e dell'area di pertinenza nonché dell'ambiente circostante oppure percepibili dagli spazi pubblici in maniera diretta o attraverso strutture/elementi accessori	C1-C2-R1-T1

Classi di intervento	Sotto Classe	Definizione della classe degli interventi
Conservazione	C1	Fabbricati storici
	C2	Fabbricati moderni o recenti coerenti e compatibili
Riqualificazione	R1	Fabbricati storici alterati
	R2	Fabbricati moderni o recenti parzialmente coerenti
	R3	Fabbricati moderni o recenti non coerenti
Trasformazione	T1	Fabbricati storici fortemente degradati o ruderi
	T2	Fabbricati moderni o recenti non compatibili
		Nuove costruzioni

TABELLE DIMENSIONALI

Si ribadisce che le tabelle che seguono riportano i dati (superfici e volumi stimati dello stato attuale) desumibili dalle fonti cartografiche (rilievo aereo fotogrammetrico) pertanto sono i dati utilizzati come riferimento dal Piano Particolareggiato (Tav. n. 12b- *Modifiche delle cubature e Schede delle Unità Edilizie*) ma necessitano di verifiche puntuali sia relativamente al rilievo dimensionale che alla legittimità dei volumi presenti (volumi assentiti/non assentiti, sanatorie completate/non completate, titoli abilitativi e autorizzazioni presenti/non presenti etc.) da esplicitarsi in sede di presentazione dei progetti di trasformazione. Le eventuali precisazioni dei calcoli volumetrici e delle conseguenti quantità di metri cubi realizzabili o metri quadri copribili che emergessero in sede di presentazione dei progetti di trasformazione a seguito di rilievi architettonici specifici, non costituiscono variante al Piano in quanto i criteri del Piano sono espressi con precisione nelle NTA in termini di indice di fabbricabilità, superfici coperte/scoperte, superfici permeabili, tutela dell'edificato storico e quanto altro previsto per i diversi interventi.

Dati volumetrici dei comparti (stato attuale):

COMPARTO	SUPERFICIE	SUPERFICIE COPERTA	VOLUME
A	4.233	2.202	9.917
B	3.347	1.763	8.348
C	6.906	4.155	21.978
D	7.818	4.720	24.691
E	9.521	5.686	26.282
F	1.125	467	2.089
H	1.533	1.635	5.284
G	3.567	1.042	5.582
I	9.392	4.883	22.326
L	3.304	1.732	10.313
Totali	50.746	28.285	136.812

Dati delle modifiche volumetriche del Piano Particolareggiato

Potenziale % di incremento volumetrico previsto dal Piano Particolareggiato (nuovi volumi) (%) e (mc)	Potenziale % di decremento volumetrico previsto dal Piano Particolareggiato (demolizioni)* (%) e (mc)	Ricostruzione/recupero dei volumi storici (mc)
6,64 % Totale: 9079,66 mc -Nuovi volumi ad un piano=2671,79 mc -Nuovi volumi a due piani=1415,72 mc -Ampliamenti e/o sopraelevazioni= 4676,05 mc	1,58% Totale= 2167,881 mc	0,7% Totale=964,18 Ricostruzione di volumi storici= 316,0957 mc Ricostruzione di ruderi (classe T1)= 648,0843 mc

*Riferimento agli edifici accessori e di servizio alla residenza individuati come incongrui (classe T2) potenzialmente demolibili.