



Comune di Silius

Provincia di Cagliari

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO



committente
Comune di Silius
via Aldo Moro n°14 - 09040
www.comune.silius.ca.it

Sindaco
Antonio Forci

Responsabile Ufficio Tecnico
Ing. Alessandra Senis

Responsabile del Procedimento
Ing. Alessandra Senis

progettazione



RTP:
Artbuild srl
Heliopolis 21 architetti associati

capogruppo:

Artbuild srl

Collaborazioni:
Ing. Federica Pau

elaborato:

A.02

data

22/01/2024

titolo elaborato:

Norme Tecniche di Attuazione

file:

A.02_Norme_Tecniche.pdf

note / visti / approvazione



INDICE		
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	3	
CAPO I - Contenuti, finalità e campo di applicazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Antica e Prima Formazione	3	
ART. 1. Obiettivi generali, prescrizioni ed indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale	3	14. Volume (V) 8
ART. 2. Delimitazione del Centro di antica e prima formazione	3	15. Volume tecnico (Vtec) 9
ART. 3. Obiettivi del Piano Particolareggiato	3	16. Indice di fabbricabilità fondiaria (If) 9
ART. 4. Disciplina urbanistica ed edilizia del Piano Particolareggiato	3	17. Indice di copertura (Ic) 9
ART. 5. Linee di indirizzo per i piani di settore	3	18. Distanza dai confini (Dc) 9
ART. 6. Campo di applicazione	4	19. Distanza tra edifici (De) 9
ART. 7. Validità ed efficacia	4	20. Distanza tra pareti finestrate (Dp) 9
ART. 8. Unità di intervento	4	21. Distanza dai muri di contenimento (Dmc) 9
ART. 9. Quadro di riferimento normativo	4	22. Distanza tra porticati (Dpor) 9
ART. 10. Deroghe	5	23. Distanza dalla strada (Ds) 9
ART. 11. Elaborati del PP	5	CAPO II - Tipologie di intervento
TITOLO II - DEFINIZIONI E LINGUAGGIO DEL PIANO	7	9
CAPO I - Termini di uso corrente	7	ART. 12. Generalità 9
Definizioni	7	1. Manutenzione ordinaria (MO) 9
1. Superficie fondiaria (Sf) 7		2. Manutenzione straordinaria (MS) 10
2. Superficie coperta (Sc) 7		3. Restauro e risanamento conservativo (R/RC) 11
3. Superficie lorda di pavimento (Slp) 7		4. Ripristino tipologico delle recinzioni (RTR) 12
4. Superficie utile abitabile (Sua) 7		5. Ristrutturazione edilizia (RE) 12
5. Superficie non residenziale (Snr) 7		6. Ristrutturazione edilizia interna (REI) 12
6. Superficie complessiva (Sc) 8		CAPO III - Destinazioni d'uso
7. Superficie da destinare a verde 8		13
8. Piano di campagna naturale (Pcn) 8		ART. 13. Definizioni 13
9. Piano di campagna sistemato (Pcs) 8		Du1 - Destinazioni abitative 13
10. Altezza dell'edificio (H) 8		Du2 - Destinazioni commerciali 13
11. Altezza utile dei vani (h) 8		Du3 - Destinazioni terziarie 13
12. Distacco tra edifici (De) 8		Du4 - Destinazioni ricettive 13
13. Distacco dal confine del lotto 8		Du5 - Infrastrutture urbane e per la mobilità 14
		Du6 - Servizi pubblici e di pubblico interesse 14
		CAPO IV - Termini specifici del Piano
		14
		ART. 14. Isolato 14
		ART. 15. Unità edilizia 14
		ART. 16. Corpi di Fabbrica (Determinazione delle categorie secondo accordo RAS-MIBAC del 27 novembre 2007) 14
		ART. 17. Fabbricati Accessori 15



ART. 18. Spazi Aperti	15
ART. 19. Corte	15
TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	16
CAPO I - Modalità operative.....	16
ART. 20. Modalità operative di intervento secondo protocollo d'intesa RAS-MIBAC 12 novembre 2007	16
ART. 21. Prescrizioni e indicazioni per il recupero di edifici storici e per interventi di nuova edificazione	16
ART. 22. Linee guida per gli interventi di arredo urbano, spazio pubblico, illuminazione e sistema infrastrutturale	18
ART. 23. Premialità	19
ART. 24. Prescrizioni in merito alle Unità di Intervento prospicienti fonti pubbliche	19
CAPO II - Aspetti procedurali.....	20
ART. 25. Modalità operative	20
ART. 26. Difformità tra dati di piano e situazione reale	20
TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI.....	20
CAPO I - Norme transitorie e finali	20
ART. 27. Norme di salvaguardia	20
ART. 28. Situazioni preesistenti	20
ART. 29. Vincoli sovraordinati e disposizioni di legge	21
ART. 30. Deroghe	21
APPENDICE.....	22
Leggi e Decreti Nazionali.....	22
Leggi e Decreti Regionali.....	22



TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - Contenuti, finalità e campo di applicazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Antica e Prima Formazione

ART. 1. Obiettivi generali, prescrizioni ed indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale

- a. Realizzare interventi di riqualificazione e recupero dei tessuti edilizi ed urbani che conservano tracce dell'assetto storico: gli interventi oltre a riguardare i corpi di fabbrica storico-tradizionali devono essere estesi alle recinzioni e alle relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché al contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze;
- b. In presenza di parti dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario e dei tessuti degli isolati, nonché dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici profondamente alterati e non riconoscibili, lo strumento urbanistico comunale deve prevedere misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, espresse anche mediante abachi, rivolte a favorire la conservazione degli elementi identitari superstiti. In particolare, per le unità edilizie e i tessuti sostituiti in tempi recenti, dovranno prevedersi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze;
- c. Il piano comunale, oltre al recupero del centro storico, deve prevedere forme di riuso compatibili con la costituzione intrinseca del centro storico e non distruttive della sua identità culturale;
- d. Al fine di realizzare gli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), lo strumento urbanistico comunale :
 - i. prevede, ove possibile, il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali, nonché le attività compatibili necessarie per la vitalità economica e sociale del centro storico, e connesse alla funzione abitativa, quali gli esercizi commerciali al minuto, l'artigianato di beni e servizi alle famiglie, i pubblici esercizi, gli uffici e studi privati, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose;
 - ii. incentiva le attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato di qualità e le funzioni direzionali che favoriscano il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le nuove politiche dell'ospitalità turistica alberghiera e para-alberghiera diffusa e di qualità;
- e. Il PPR vieta gli interventi che comportino una modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché dei manufatti, anche isolati, che costituiscano testimonianza storica e culturale;
- f. Promuovere l'intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare la necessaria fusione ed articolazione tra funzioni residenziali e produttive;

ART. 2. Delimitazione del Centro di antica e prima formazione

Il presente strumento costituisce il Piano Particolareggiato del Centro Matrice (di Antica e Prima Formazione) del Comune di Silius ai sensi degli art. 47 e 51 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale, D.G.R. n.36/7 del 2006 (di seguito indicato come PPR), e individuato ai sensi degli art. 134 e 143 del D.Lgs 42/2004 s.m.i. in sede di copianificazione e adottato dal Comune di Silius con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 del 14 febbraio 2011.

Di seguito si utilizzerà la dicitura abbreviata PP in luogo di quella estesa "Piano Particolareggiato".

Il perimetro del PP è puntualmente individuato nell'elaborato grafico "B.02 – Planimetria aereofotogrammetrico"

ART. 3. Obiettivi del Piano Particolareggiato

Il PP deve garantire la reale conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio storico quale espressione della storia materiale e culturale della comunità oltre che interpretare le attuali e mutate esigenze abitative e civili per favorire il riutilizzo ed il rinnovo sia dei singoli organismi edilizi che degli spazi pubblici, in particolare:

- a. Tutelare e tramandare il quadro d'insieme degli elementi che qualificano il Centro Matrice del comune di Silius: la trama viaria, il sistema delle corti, il carattere degli edifici e dei manufatti (in particolare modo i muri di cinta che delimitano lo spazio privato delle corti verso lo spazio pubblico), le tecniche costruttive;
- b. migliorare la connettività interna al centro storico, la sua accessibilità e attrattività anche attraverso operazioni di riqualificazione, rifunzionalizzazione e ristrutturazione urbanistica connesse alla creazione di nuovi servizi;
- c. ampliare la gamma di funzioni presenti nel centro storico, anche attraverso la rifunzionalizzazione di manufatti esistenti;
- d. promuovere il miglioramento delle condizioni abitative;

ART. 4. Disciplina urbanistica ed edilizia del Piano Particolareggiato

- a. L'articolazione della disciplina urbanistica ed edilizia del Piano particolareggiato è la seguente:
 - i. Modificazione del patrimonio edilizio esistente: essa fa riferimento alla classificazione compiuta dal P.P. del patrimonio edilizio esistente per gruppi di edifici, in funzione del loro valore dal punto di vista storico-testimoniale, delle diverse tipologie edilizie individuate e della qualità delle parti (esterno degli edifici sia verso lo spazio pubblico sia verso quello privato; elementi di qualità presenti all'interno degli edifici – soluzioni tecniche, elementi decorativi, collegamenti verticali, etc. - ; corpi accessori), dalle relazioni con il contesto urbano, riscontrate nei singoli organismi edilizi;
 - ii. destinazioni d'uso e gradi di modificabilità dei tessuti urbani: tale disciplina fa riferimento alle singole aree normative individuate dalle presenti NTA e alla disciplina di modificazione degli edifici esistenti;
- b. Per rafforzare il conseguimento degli obiettivi del P.P. esso definisce un insieme di premialità per gli interventi rivolti al miglioramento dell'ambiente urbano attraverso l'incentivazione di azioni di sostituzione delle tipologie e tecnologie edilizie estranee al contesto storico.

ART. 5. Linee di indirizzo per i piani di settore

Il Piano particolareggiato, sulla base delle indagini svolte e con specifico riferimento agli "Abachi" facenti parte del Quadro conoscitivo, fornisce Linee guida:

- a. per la redazione del Piano del colore;
- b. per la redazione del Piano dell'illuminazione (compreso il Piano di illuminazione pubblica come definito dalla Regione autonoma della Sardegna);
- c. per la redazione del Piano delle insegne;
- d. per gli interventi di arredo urbano e lo spazio pubblico (arredo urbano, pavimentazione stradali, segnaletica, alberature).



ART. 6. Campo di applicazione

La disciplina del PP si applica al territorio comunale identificato come **Centro di antica e prima formazione**, di seguito indicato come "Centro Matrice"; ad esso si riferiscono le previsioni e le indicazioni contenute negli elaborati di cui all'*Articolo 6 - Elaborati del PP* delle presenti Norme.

Il PP si articola per Unità di Intervento così come definite dall'art. 8 delle presenti Norme e di seguito chiamate U.I. che definiscono l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi. Tale ambito è stato scelto come il più piccolo insieme di unità immobiliari sul quale sia possibile effettuare l'intervento edilizio rispettando le norme igieniche, sanitarie ed edilizie vigenti, raggiungendo ragionevoli standard di distribuzione interna e proponendo accettabili qualità di "decoro urbano".

Ove possibile è stata scelta come Unità di Intervento la singola unità edilizia.

Per ciascuna Unità di Intervento il P.P., in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica esistenti, definisce le *classi di trasformabilità*, ovvero il grado di conservazione o di modificabilità, in rapporto alla compatibilità di ciascuna con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti.

Sempre all'interno di ogni U.I. il Piano prevede altresì l'eventuale inserimento di nuovi corpi di fabbrica, e fornisce le relative prescrizioni (allineamenti, fili fissi, spessori, n. dei piani, destinazioni d'uso).

ART. 7. Validità ed efficacia

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) possiedono la medesima efficacia obbligatoria delle previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici allegati anche agli effetti della applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legge 3.11.1952 n. 1902 e successive modificazioni; essa ha una validità di dieci anni. Entro tale data esso dovrà essere attuato. Decorso tale termine questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti le prescrizioni stabilite dal Piano stesso.

Tutte le disposizioni contenute negli elaborati grafici e nelle presenti Norme di Attuazione hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario. Per le aree rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, nel caso di eventuali divergenze, la tavola in scala di maggior dettaglio. Le indicazioni contenute nelle planimetrie vanno osservate nei limiti e con le specificazioni previste dagli articoli seguenti e tenendo conto dei criteri contenuti nella relazione illustrativa del Piano Particolareggiato. La simbologia usata nelle planimetrie costituenti il Piano Particolareggiato va intesa secondo le leggende indicate a margine di ciascuna.

ART. 8. Unità di intervento

Il P.P. si articola per Unità di Intervento che definiscono l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi. Tale ambito è stato scelto come il più piccolo insieme di unità immobiliari sul quale sia possibile effettuare l'intervento edilizio rispettando le norme igieniche, sanitarie ed edilizie vigenti, raggiungendo ragionevoli standards di distribuzione interna e proponendo accettabili qualità di "decoro urbano".

Ove possibile è stata scelta come Unità di Intervento la singola unità edilizia.

Per ciascuna Unità di Intervento il Piano, in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica già esistenti, definisce le CLASSI DI TRASFORMABILITÀ, ovvero il grado di conservazione o di modificabilità, in rapporto alla compatibilità di ciascuna con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti.

Sempre all'interno di ogni U.I. il Piano prevede altresì l'eventuale inseribilità di nuovi corpi di fabbrica, e fornisce le relative prescrizioni (allineamenti, fili fissi, spessori, n. dei piani, destinazioni d'uso).

Per ogni U.I. viene stilata una scheda contenente i dati quantitativi parametrici relativi a:

- le superfici fondiariae e quelle coperte
- i volumi esistenti e gli eventuali incrementi di volume realizzabili
- le densità fondiariae massime esistenti e previste
- i rapporti di copertura massimi
- le prescrizioni corrispondenti.

ART. 9. Quadro di riferimento normativo

Lo strumento di pianificazione generale è attuato attraverso i piani attuativi¹, di iniziativa pubblica e/o privata, i quali disciplinano gli interventi realizzabili nelle aree di specifica competenza, definendone in modo dettagliato l'assetto.

I piani attuativi sono redatti in coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati.

In generale, sono da considerare centri storici gli agglomerati urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie, i segni di una formazione e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e ambientali.

Ai sensi dell'art.51 del PPR gli insediamenti storici sono costituiti dalle matrici di sviluppo dei centri di antica e prima formazione, letti dalla cartografia storica.

Nel centro di antica e prima formazione possono ricadere sia zone A Centro Storico, sia zone B di completamento residenziale o esclusivamente in zona B: questo è il caso del centro di Silius il cui strumento urbanistico vigente, non contemplando la presenza di una zona A, ha di fatto accelerato il fenomeno di sostituzione del tessuto storico così come interpretato dalle norme del PPR.

In fase di adeguamento dello strumento urbanistico generale al PPR, le Amministrazioni Comunali provvedono a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici ed individuano in modo dettagliato i tessuti di antica e prima formazione. Le Amministrazioni Comunali possono, altresì, identificare le aree ricadenti all'interno del centro di antica e prima formazione come zona A Centro Storico.

Fino all'adeguamento dei PUC al PPR, nelle aree caratterizzate da centri e nuclei storici, sono consentiti:

¹ Si veda l'art. 13 e ss. della L. n. 1150 del 17 agosto 1942, "Legge urbanistica", e l'art. 21 e ss. della L.R. n. 45 del 22 dicembre 1989, "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale".



- a) per i Comuni non dotati di Piano Particolareggiato, unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo ai sensi dell'art. 3 D.P.R. n.380/2001, nonché di ristrutturazione edilizia interna;
- b) per i Comuni dotati di Piano Particolareggiato possono essere realizzati gli interventi ivi consentiti previa verifica di conformità con quanto previsto nell'art. 52 delle NTA del PPR.

In assenza di PP gli interventi possibili sono esclusivamente quelli previsti dall'art. 52, comma 1, lettera a delle NTA del PPR, cioè manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia interna ai sensi dell'art. 3. DPR n. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)

La Regione Autonoma della Sardegna anche al fine della valorizzazione delle risorse immobiliari disponibili e della limitazione del consumo di risorse territoriali, considera di preminente interesse regionale il recupero, la riqualificazione e il riuso dei centri storici e degli insediamenti storici minori e vi provvede rispettandone i valori socioculturali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali².

ART. 10. Deroghe

L'Amministrazione Comunale può esercitare la deroga sulle norme del P.P. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge n.1357 del 21/12/1955 e dell'art.16 della legge n. 765 del 06/08/1967.

ART. 11. Elaborati del PP

Il presente piano si compone dei seguenti elaborati:

Elaborati testuali		Tip. file
A.01	Relazione Generale	pdf
A.02	Norme Tecniche di Attuazione	pdf
A.03.a	Abaco delle tipologie	pdf
A.03.b	Abaco di dettagli costruttivi storici: Apparati murari	pdf
A.03.c	Abaco degli elementi costruttivi storici: Portali, finestre, loggiati, gronde	pdf
A.04	Abaco degli interventi ammissibili	pdf

Elaborati cartografici		scala	Tip. file
Stralcio P.U.C. adottato con delib. C.C. n°65 del 23/08/2001 -zonizzazione del centro urbano e			
B.01	Centro Matrice	1/1000	Pdf/dwf
B.02	Planimetria Aerofotogrammetrico (rilievo 9/2013)	1/500	Pdf/dwf
B.03	Overlay Mapping -Planimetria Catastale (09/2013) e Catastale d'Impianto (1939)	1/1000	Pdf/dwf
B.04	Carta dello stato di conservazione e di permanenzadelle tipologie storiche	1/500	Pdf/dwf
B.04b	Analisi dello stato di conservazione e dipermanenza delle tipologie storiche		Pdf/dwf
B.05	Carta delle destinazioni d'uso	1/500	Pdf/dwf
B.06	Carta dei tipi di copertura	1/1000	Pdf/dwf
B.07	Carta classificazione degli isolati e delle UMI	1/500	Pdf/dwf
B.08	Carta degli interventi ammissibili	1/500	Pdf/dwf
B.09	Planimetria compatibilità impiantisolari e fotovoltaici	1/1000	Pdf/dwf
B.10	Carta della consistenza dello spazio pubblico - fontane pubbliche, slarghi, portali, fronti murati	1/1000	Pdf/dwf
C.01	Isolato 1 - U.E. - classificazione edifici	varie	Pdf/dwf
C.02	Isolato 2 - U.E. - classificazione edifici	varie	Pdf/dwf
C.03	Isolato 3 - U.E. - classificazione edifici	varie	Pdf/dwf
C.04	Isolato 4 - U.E. - classificazione edifici	varie	Pdf/dwf
C.05	Isolato 5 - U.E. - classificazione edifici	varie	Pdf/dwf
C.06	Isolato 6 - U.E. - classificazione edifici	varie	Pdf/dwf
C.07	Isolato 7 - U.E. - classificazione edifici	varie	Pdf/dwf
C.09	Isolato 9 - U.E. - classificazione edifici	varie	Pdf/dwf
C.10	Isolato 10 - U.E. - classificazione edifici	varie	Pdf/dwf
C.11	Isolato 11 - U.E. - classificazione edifici	varie	Pdf/dwf
C.12	Isolato 12 - U.E. - classificazione edifici	varie	Pdf/dwf
C.13	Isolato 13 - U.E. - classificazione edifici	varie	Pdf/dwf
C.14	Isolato 14 - U.E. - classificazione edifici	varie	Pdf/dwf
C.15	Isolato 15 - U.E. - classificazione edifici	varie	Pdf/dwf
C.16	Isolato 16 - U.E. - classificazione edifici	varie	Pdf/dwf
C.17	Isolato 17 - U.E. - classificazione edifici	varie	Pdf/dwf
C.18	Isolato 18 - U.E. - classificazione edifici	varie	Pdf/dwf
C.19	Isolato 19 - U.E. - classificazione edifici	varie	Pdf/dwf
C.0A	Isolato A - U.E. - classificazione edifici	varie	Pdf/dwf

² Si veda l'art. 1 della LR n. 29 del 13/10/1998, "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna"



C.0B	Isolato B - U.E. - classificazione edifici	varie	Pdf/dwf	E.09	Isolato 09: Schede delle singole Unità Edilizie	varie	Pdf
C.0C	Isolato C - U.E. - classificazione edifici	varie	Pdf/dwf	E.10	Isolato 10: Schede delle singole Unità Edilizie	varie	Pdf
C.0D	Isolato OD - U.E. - classificazione edifici	varie	Pdf/dwf	E.11	Isolato 11: Schede delle singole Unità Edilizie	varie	Pdf
D.01	Isolato 1, profili regolatori	1/500	Pdf/dwf	E.12	Isolato 12: Schede delle singole Unità Edilizie	varie	Pdf
D.02	Isolato 2, profili regolatori	1/500	Pdf/dwf	E.13	Isolato 13: Schede delle singole Unità Edilizie	varie	Pdf
D.03	Isolato 3, profili regolatori	1/500	Pdf/dwf	E.14	Isolato 14: Schede delle singole Unità Edilizie	varie	Pdf
D.04	Isolato 4, profili regolatori	1/500	Pdf/dwf	E.15	Isolato 15: Schede delle singole Unità Edilizie	varie	Pdf
D.05	Isolato 5, profili regolatori	1/500	Pdf/dwf	E.16	Isolato 16: Schede delle singole Unità Edilizie	varie	Pdf
D.06	Isolato 6, profili regolatori	1/500	Pdf/dwf	E.17	Isolato 17: Schede delle singole Unità Edilizie	varie	Pdf
D.07	Isolato 7, profili regolatori	1/500	Pdf/dwf	E.18	Isolato 18: Schede delle singole Unità Edilizie	varie	Pdf
D.09	Isolato 9, profili regolatori	1/500	Pdf/dwf	E.19	Isolato 19: Schede delle singole Unità Edilizie	varie	Pdf
D.10	Isolato 10, profili regolatori	1/500	Pdf/dwf	E.0A	Isolato A: Schede delle singole Unità Edilizie	varie	Pdf
D.11	Isolato 11, profili regolatori	1/500	Pdf/dwf	E.0B	Isolato B: Schede delle singole Unità Edilizie	varie	Pdf
D.12	Isolato 12, profili regolatori	1/500	Pdf/dwf	E.0C	Isolato C: Schede delle singole Unità Edilizie	varie	Pdf
D.13	Isolato 13, profili regolatori	1/500	Pdf/dwf	E.0D	Isolato D: Schede delle singole Unità Edilizie	varie	Pdf
D.14	Isolato 14, profili regolatori	1/500	Pdf/dwf				
D.15	Isolato 15, profili regolatori	1/500	Pdf/dwf				
D.16	Isolato 16, profili regolatori	1/500	Pdf/dwf				
D.17	Isolato 17, profili regolatori	1/500	Pdf/dwf				
D.18	Isolato 18, profili regolatori	1/500	Pdf/dwf				
D.19	Isolato 19, profili regolatori	1/500	Pdf/dwf				
D.0A	Isolato A, profili regolatori	1/500	Pdf/dwf				
D.0B	Isolato B, profili regolatori	1/500	Pdf/dwf				
D.0C	Isolato C, profili regolatori	1/500	Pdf/dwf				
D.0D	Isolato D, profili regolatori	1/500	Pdf/dwf				
E.01	Isolato 1: Schede delle singole Unità Edilizie	varie	Pdf				
E.02	Isolato 2: Schede delle singole Unità Edilizie	varie	Pdf				
E.03	Isolato 3: Schede delle singole Unità Edilizie	varie	Pdf				
E.04	Isolato 4: Schede delle singole Unità Edilizie	varie	Pdf				
E.05	Isolato 5: Schede delle singole Unità Edilizie	varie	Pdf				
E.06	Isolato 6: Schede delle singole Unità Edilizie	varie	Pdf				
E.07	Isolato 07: Schede delle singole Unità Edilizie	varie	Pdf				



TITOLO II - DEFINIZIONI E LINGUAGGIO DEL PIANO

CAPO I - Termini di uso corrente

Definizioni

1. Superficie fondiaria (Sf)

Misurata in metri quadri, è la superficie dei lotti edificabili, singoli o accorpati. La superficie fondiaria comprende le superfici occupate dal volume edificabile o costruito, le superfici destinate al verde ed alle attrezzature private e le superfici destinate alle vie ed ai parcheggi privati.

2. Superficie coperta (Sc)

Misura l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle pareti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori costituenti l'edificio o comunque ricadenti nel lotto di pertinenza, delimitata dal profilo esterno delle murature perimetrali.

Nel computo della superficie coperta saranno compresi:

- gli elementi in aggetto chiusi su tutti i lati (bow-window, balconi, verande, ballatoi chiusi ecc.);
- le terrazze di vani seminterrati sporgenti dall'area di sedime dei fabbricati sovrastanti (anche se situate sotto le verande o sotto altri elementi non computabili ai fini del calcolo della superficie coperta) qualora le stesse fuoriescano dal piano di sistemazione definitiva del terreno per più di mt. 1.00 (tale altezza va misurata nel punto di massima emergenza);
- tutti gli altri elementi costituenti il fabbricato tranne quelli espressamente previsti nella seguente casistica:
 - a) balconi e pensiline d'ingresso fino alla sporgenza massima di mt. 2.00;
 - b) verande anche chiuse su due lati fino alla sporgenza massima di mt. 3.00;
 - c) verande chiuse su tre lati fino alla sporgenza massima di mt. 2.50;
 - d) porticati pubblici o di uso pubblico aperti su tre lati, sostenuti da elementi portanti, aventi superficie complessiva inferiore al 50 % della superficie di appartenenza, fino ad una profondità massima di mt. 4.00;
 - e) idem ma chiusi su due lati, fino alla profondità massima di mt. 3.00. Nelle zone B, quando sia dimostrata l'assoluta impossibilità tecnica di realizzare l'apertura su due lati, anche aperti sul solo lato prospiciente la strada;
 - f) passi carrai sino alla larghezza massima di mt. 3.00 (solo nelle zone B);
 - g) sporgenze di gronda sino alla misura massima di mt. 1.00;
 - h) scale esterne aperte, anche se coperte, collegamenti e gallerie aperte tra costruzioni, fino alla larghezza massima di mt. 3.00;
 - i) pergolati e coperture di patii ad aria passante con orditura portante, aventi elementi posti ad interasse superiore a cm 40. Tali elementi potranno essere coperti solo con incannucciati o tramite specie vegetali rampicanti: è categoricamente esclusa la copertura con tele, strati di plastica o policarbonato e similari o qualunque sistema che inibisca il passaggio dell'aria.

Se tali elementi superano le misure anzidette, la parte in esubero verrà computata ai fini del calcolo della superficie coperta.

Negli edifici destinati alla ristorazione, quali bar, ristoranti, pizzerie, gelaterie, paninoteche e similari, anche compresi in esercizi ricettivi, potrà essere consentita la realizzazione di sale all'aperto coperte anche con tegole, purché edificate con struttura portante in legno. La dimensione massima delle stesse sarà commisurata alla superficie netta della struttura fissa, compresi gli eventuali servizi e le verande, con un rapporto massimo di un metro quadrato di sala all'aperto per ogni metro quadrato di superficie fissa, purché venga garantito il parametro minimo della superficie da destinare a verde di cui al successivo.

Tali strutture, nei limiti sopra indicati, non sono computabili ai fini del calcolo della superficie coperta e, su specifica richiesta, potrà esserne autorizzata la chiusura, in modo del tutto precario e temporaneo, con elementi leggeri e facilmente asportabili, qualora gli esercizi anzidetti svolgessero la loro attività anche nel periodo invernale.

Sono inoltre esclusi dal computo della superficie coperta:

- le tettoie di altezza interna inferiore a mt. 3.00, aperte su tutti i lati e destinate al ricovero di automezzi.
- le concimaie, le serre di coltura e i vivai specializzati che coprano una superficie non superiore al 30 % della superficie del lotto;
- le superfici destinate a piscine e vasche all'aperto e i relativi solarium;
- le superfici, anche coperte, connesse ad attività industriali e artigianali, destinate a impianti per il trattamento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi.

3. Superficie lorda di pavimento (Slp)

Misurata in metri quadri, è data dalla somma di tutte le superfici pavimentate di un edificio, misurate su tutti i piani, della proiezione sul piano orizzontale delle murature perimetrali – fino allo spessore di cm 30 – e dei muri divisorii. Nel computo vanno conteggiati anche i cavedi, i balconi finestrati, i locali seminterrati ed i sottotetti abitabili.

Per contro, sono esclusi dal computo i balconi, i loggiati, i ballatoi, i lastrici solari, i vani scala e ascensore, gli atri d'ingresso, i portici, i parcheggi di pertinenza delle costruzioni private con i relativi spazi di manovra, nonché gli alloggi degli impianti.

4. Superficie utile abitabile (Sua)

Misurata in metri quadri, è la superficie del pavimento dell'alloggio misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di loggiati e balconi.

5. Superficie non residenziale (Snr)

Misurata in metri quadri, è la superficie di un edificio destinata a servizi e accessori (cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni di ingresso e porticati liberi ad uso privato, loggiati e balconi) al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.



6. Superficie complessiva (Sc)

Misurata in metri quadri, è riferita all'intero edificio ed è data dalla somma della superficie utile abitabile di cui al punto 5 e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Sua + 60\% Snr$).

7. Superficie da destinare a verde

È la superficie di terreno da destinare a giardino o parco al netto della superficie coperta, della superficie degli elementi definiti non computabili, quali verande, porticati, pergolati, scale esterne, ecc., dei marciapiedi, delle superfici destinate a parcheggio se non adeguatamente sistemate a prato.

Tale superficie non deve essere inferiore al 30 % della superficie del lotto di pertinenza dell'edificio per i casi di nuova edificazione.

8. Piano di campagna naturale (Pcn)

Il piano di campagna naturale è il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno prima di effettuare l'intervento edilizio.

9. Piano di campagna sistemato (Pcs)

Il piano di campagna sistemato è il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno risultante a seguito di movimenti di terra (scavi e/o rinterri) stabiliti dal progetto.

10. Altezza dell'edificio (H)

L'altezza di un edificio, misurata in metri, non può superare il limite fissato per le singole zone dello strumento urbanistico vigente (PUC), ad eccezione di quella per volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili per la funzionalità e costituiscano una soluzione architettonica compiuta, e di altri volumi, purchè contenuti, in ogni sezione normale alla linea di terra, entro la sagoma limite costituita dalla verticale passante per la linea di terra e della retta inclinata del 35% sulla orizzontale passante all'altezza massima prescritta.

Per gli edifici d'angolo fra strade di diversa larghezza, l'altezza massima riferita alla strada di maggior larghezza può essere concessa anche per la parete sulla strada di minor larghezza, per una estensione pari alla larghezza della strada minore.

Si intende per parete interna, sulla quale deve essere misurata l'altezza dell'edifici, ogni superficie esterna con inclinazione del 100%. L'altezza di parete esterna è la distanza verticale, misurata dalla linea di terra o alla linea di parapetto pieno, nel caso di copertura a terrazzo, o alla linea di gronda del tetto, in corrispondenza dell'intradosso della falda. Se il tetto ha pendenza superiore al 35% occorre comprendere nel conteggio dell'altezza anche la differenza di quota rispetto al profilo della pendenza del 35%. Se invece ha pendenza superiore al 100%, il tetto si considera come parete e quindi occorre comprendere nel conteggio tutte le proiezioni verticali.

Nel caso di fabbricazione a gradoni, l'altezza è misurata per ciascun corpo di fabbrica.

11. Altezza utile dei vani (h)

È data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Negli spazi locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile corrisponde all'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata.

Negli spazi con i soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto tra il volume utile dello spazio interessato e la relativa superficie utile.

12. Distacco tra edifici (De)

È la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza ad esclusione degli aggetti aperti non abitabili, compresi entro mt. 2,00. I distacchi variano da zona a zona.

Le norme relative ai distacchi fra edifici non si applicano alle pareti non finestrate di un medesimo edificio prospiciente su spazi interni. In ogni caso tale distanza non dovrà essere inferiore a mt. 4,00 per edifici articolati su un piano fuori terra e a mt. 6,00 per edifici articolati su più piani;

13. Distacco dal confine del lotto

È la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata come al precedente punto 12, e la linea di confine del lotto. È variabile da zona a zona in rapporto all'altezza degli edifici in accordo alle norme del Codice Civile.

14. Volume (V)

È il volume complessivo³ che si può costruire sull'area edificabile (lotto), calcolato in base all'indice di fabbricabilità fondiaria ammesso, rispettando tutti gli altri indici di edificazione.

Il volume costruibile comprende:

- la parte fuori terra delle costruzioni realizzate e/o realizzande del lotto;
- la parte interrata delle stesse, se destinate a residenze, uffici o attività produttive e di commercio;
- i fabbricati accessori, per le porzioni fuori terra. Si escludono, inoltre, i volumi porticati se destinati ad uso collettivo. Si escludono, inoltre, i cosiddetti "volumi tecnici", cioè i volumi esterni alla copertura (piana, a falde o mista) dell'edificio, strettamente necessari a contenere il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, nonché i vespai.

Per il computo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

- a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale, o qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purchè la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'amministrazione Comunale, in relazione a proprie esigenze tecniche;
- b) il punto di intersezione fra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie interna della parete.

L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo dell'altezza dell'edificio e per il calcolo del volume. In caso, però, di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente, le altezze vanno computate per singolo corpo di fabbrica.

Non si tiene conto del volume del tetto che abbia pendenza inferiore al 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte sia a valle. Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, sempre che le due falde differiscano meno di un quinto della

³ Volume Complessivo così come definito nelle NTA del PUC vigente al punto 13 e 14 Art. 4



lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Ugualmente non si tiene conto di quella parte dei volumi interrati e/o seminterrati sottostanti al sopra descritto punto a), sempre che siano adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili; Qualora i locali siano adibiti ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna.

I loggiati chiusi su tre lati entrano nel computo dei volumi soltanto qualora la profondità, misurata sulla normale al lato aperto più lungo sia superiore a 3 mt.

Nel calcolo dei volumi del tetto a falda unica, non si computa il volume del sottotetto, quando la copertura non supera la pendenza del 35% e la falda stessa confina per tre lati con proprietà diverse.

15. Volume tecnico (Vtec)

Misurato in metri cubi, è il volume destinato a consentire l'accesso e a contenere impianti idrici, termici, elevatori, impianti televisivi, di parafulmine, di ventilazione, ecc., sia che si trovi ubicato all'esterno dell'edificio sia incorporato ad esso. Sono da considerare volumi tecnici anche i rivestimenti esterni delle murature perimetrali finalizzati al contenimento energetico.

16. Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Misurato in metri cubi /metri quadri, esprime il rapporto tra il volume edilizio e la superficie fondiaria.

17. Indice di copertura (Ic)

Misurato in metri cubi /metri quadri, esprime la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta.

18. Distanza dai confini (Dc)

Esprime la distanza tra il fabbricato ed il confine di proprietà.

19. Distanza tra edifici (De)

Esprime la distanza tra edifici prospicienti.

20. Distanza tra pareti finestrate (Dp)

Esprime la distanza tra pareti, di cui almeno una finestrata.

21. Distanza dai muri di contenimento (Dmc)

Esprime la distanza degli edifici dai muri di contenimento circostanti.

22. Distanza tra porticati (Dpor)

Esprime la distanza tra i porticati di edifici di uno stesso lotto o di lotti diversi.

23. Distanza dalla strada (Ds)

Esprime la distanza tra il fabbricato ed il confine stradale.

CAPO II - Tipologie di intervento

ART. 12. Generalità

Le tipologie di intervento comprendono un elenco di opere, riferite sia agli edifici sia agli spazi aperti, che consentono una più corretta e precisa classificazione e regolamentazione degli interventi.

Le singole parti degli edifici e degli spazi aperti possono essere soggette a tipi di intervento distinti o a gruppi di intervento, i quali dovranno comunque avvenire nel rispetto delle presenti NTA.

Gli interventi di recupero del patrimonio esistente, modifiche del patrimonio esistente, costruzioni ex-novo sono:

- 1. MO manutenzione ordinaria**
- 2. MS manutenzione straordinaria**
- 3. R/RC restauro e risanamento conservativo**
- 4. RTR ripristino tipologico delle recinzioni**
- 5. RE ristrutturazione edilizia**
- 6. REI ristrutturazione edilizia interna**

Sono interventi che interessano esclusivamente gli spazi aperti il deposito di materiale a cielo aperto, gli interventi relativi al verde, la posa in opera di manufatti temporanei e stagionali, gli interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori soggette a procedure particolari.

1. Manutenzione ordinaria (MO)

Gli interventi di manutenzione ordinaria comprendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture negli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, sia negli edifici che negli spazi aperti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzabili negli edifici sono i seguenti:

1.1. Opere interne

Sono le opere che non comportano modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

1.1.1. riparazione, rinnovo e sostituzione di intonaci, tinte e decorazioni interne, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti interni;

1.1.2. riparazione ed integrazione di impianti tecnologici (idraulico, idrico-sanitario, fognario, elettrico, di ventilazione, del gas, canne fumarie), senza creazione di nuovi volumi e superfici o modifiche a parti significative dell'edificio e modifiche ai prospetti;



1.1.3.opere che non comportino variazione della distribuzione degli ambienti.

1.2. Opere esterne

1.2.1.pulitura e ripresa parziale di intonaci e rivestimenti senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti, degli aggetti preesistenti, degli elementi decorativi e delle partizioni architettoniche, nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio;

1.2.2.pulitura, riparazione, sostituzione e tinteggiatura degli infissi esterni e serramenti, di elementi architettonici (ringhiere e inferriate, cornici, zoccolature, gradini, panche), nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio;

1.2.3.pulitura, riparazione o sostituzione parziale di manti di copertura esistenti, senza modifiche strutturali o di volume, né dei materiali e della posa;

1.2.4.riparazione e sostituzione di materiali e di elementi isolanti ed impermeabilizzanti;

1.2.5.riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini senza alterare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti;

1.2.6.manutenzione di canali di gronda e pluvialiesistenti purché in accordo ai materiali e colori alle indicazioni del PP;

1.3. Spazi aperti

1.3.1.riparazione, rinnovo e sostituzione parziale di recinzioni, parapetti, muretti senza alterare i materiali, la disposizione, la forma, le dimensioni e le aperture;

1.3.2.riparazione e sostituzione parziale delle pavimentazioni senza alterare le modalità di posa, la forma, la percentuale di superficie permeabile e le relazioni con lo spazio aperto;

1.3.3.riparazione e sostituzione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, del gas) e di manufatti complementari (pozzi, cisterne, collettori, pozzetti, fosse settiche e biologiche, cabine, alloggio e protezione di contatori, ...), senza creare volumi nuovi o modificare elementi e parti significative dello spazio aperto;

1.3.4.sostituzione, riparazione, pulitura di apparecchi di illuminazione, supporti ed accessori elettrici senza alterarne l'aspetto;

1.3.5.riparazione o sostituzione di elementi di arredo urbano (panchine, aiuole, chioschi, contenitori di rifiuti, vasche e fontane, dissuasori e transenne, pensiline, cartelloni, ...);

1.3.6.ripulitura da rami secchi spezzati o pericolanti di specie arboree e arbustive;

1.3.7.taglio dei tappeti erbosi, pulitura delle superfici dai residui vegetali e dalle specie infestanti, reintegrazioni di specie arboree con soggetti della stessa specie senza modificare la forma ed il funzionamento dello spazio aperto;

1.3.8.opere di spianamento del terreno per piccoli dislivelli.

2. Manutenzione straordinaria (MS)

Gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e senza variare l'assetto generale dello spazio aperto.

Gli interventi di manutenzione straordinaria realizzabili negli edifici sono i seguenti:

2.1. Opere interne

2.1.1.Sono le opere che non comportano modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, rispettino le originarie caratteristiche costruttive

2.1.2.modifica, apertura e chiusura di porte interne;

2.1.3.modifica e sostituzione, demolizione, costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale o spessore;

2.1.4.modifica, demolizione e spostamento, creazione di collegamenti verticali interni alle unità immobiliari;

2.1.5.consolidamento e demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai e volte, senza modifica dei materiali strutturali, di quota, planimetria e tipo;

2.1.6.creazione di solai interpiano e soppalchi che non determinino aumento di superficie utile;

2.1.7.opere per realizzare ed integrare i locali per i servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di aspirazione, senza variare la sagoma dell'edificio;

2.1.8.rifacimento integrale o parziale degli elementi portanti delle coperture, ferma restando la quota di colmo e di gronda;

2.1.9.consolidamento fondazioni, interventi nel sottosuolo e realizzazione di vespai;

2.1.10. adozione di soluzioni tecniche per l'involucro edilizio e per i solai interpiano volte a favorire il risparmio energetico (ad esempio chiusure perimetrali isolanti del tipo "a cappotto" in corrispondenza delle pareti perimetrali e dei solai di copertura) e l'isolamento acustico, con un incremento massimo degli spessori pari al 35% rispetto di quello originario sempre che riguardino il lato interno delle murature e/o dei solai di copertura.

2.2. Opere esterne

2.2.1.rifacimento totale degli intonaci e rivestimenti, rifacimento di finiture esterne e tinteggiature, con o senza alterazione dei materiali e dei colori e senza sostituzione di elementi architettonici;

2.2.2.apertura e chiusura di porte e finestre esterne esistenti conservandone le caratteristiche dimensionali e tipologiche originarie e comunque riferibili all'abaco delle aperture allegato alle presenti norme;



- 2.2.3. demolizione e ricostruzione di balconi e pensiline fatiscenti in accordo alle specifiche norme sulle singole U.I.;
- 2.2.4. rifacimento totale o parziale del manto di copertura senza modifiche delle quote di gronda e di colmo e della geometria delle falde;
- 2.2.5. riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini quando ciò comporti la modifica della posizione e delle caratteristiche dimensionali esistenti, nonché la modifica della sagoma esterna;
- 2.2.6. consolidamento e rifacimento parziale di murature, costruzione di muri di sostegno e di contenimento;
- 2.2.7. consolidamento statico di strutture verticali e orizzontali;
- 2.2.8. adozione di soluzioni tecniche per l'involucro edilizio e per i solai interpiano volte a favorire il risparmio energetico (ad esempio chiusure perimetrali isolanti del tipo "a cappotto" in corrispondenza delle pareti perimetrali e dei solai di copertura) e l'isolamento acustico, con un incremento massimo degli spessori pari al 35% rispetto a quello originario;
- 2.2.9. realizzazione di servizi igienico-sanitari all'interno delle singole unità immobiliari che ne siano prive, ovvero rifacimento e modificazione di servizi igienico-sanitari esistenti;
- 2.2.10. installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda, ai sensi dell'articolo 26 della Legge 10/91;
- 2.2.11. realizzazione di opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche ai sensi della L. 13/89, comprendenti la realizzazione di rampe e ascensori o altri manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio e non incidano sui parametri urbanistici, nel rispetto delle presenti NTA.

2.3. Spazi aperti

- 2.3.1. rifacimento totale di recinzioni, pavimentazioni e superfici in terra con modifica dei materiali, delle tipologie, della forma e della posa in opera, ferma restando la percentuale di superficie permeabile e l'assetto generale dello spazio aperto;
- 2.3.2. posa in opera di cancelli per accessi carrabili e pedonali e di inferriate;
- 2.3.3. installazione e modifica di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, del gas, di drenaggio profondo) e di manufatti complementari (pozzi, cisterne, collettori, pozzetti, fosse settiche e biologiche, cabine, alloggio e protezione di contatori, ...);
- 2.3.4. realizzazione di opere di allacciamento fognario, idrico, elettrico, telefonico, del gas;
- 2.3.5. installazione e modifica di elementi di arredo urbano (panchine, aiuole, chioschi, contenitori di rifiuti, vasche e fontane, dissuasori e transenne, pensiline, cartelloni, ...), di apparecchi di illuminazione e loro accessori;
- 2.3.6. collocazione di ancoraggi e catene, prospicienti o insistenti su suolo pubblico;
- 2.3.7. rimozione di elementi e costruzioni precarie e temporanee;
- 2.3.8. opere di livellamento del terreno senza sostanziali alterazioni dei profili.

3. Restauro e risanamento conservativo (R/RC)

Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

In particolare, mentre gli interventi di restauro sono orientati all'utilizzo ed alla valorizzazione dell'organismo edilizio attraverso la conservazione, il recupero e la trasmissione di elementi di particolare pregio storico-architettonico ed a preservare le sue relazioni con il contesto d'inserimento urbano, gli interventi di risanamento conservativo sono volti al recupero dell'abitabilità col ripristino delle condizioni igienico-sanitarie, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori ed impianti richiesti dall'uso previsto, senza incrementi della volumetria, nel rispetto dei caratteri costruttivi e materici.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo quindi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori, anche mediante la creazione delle necessarie superfici (Sa), e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo realizzabili negli edifici possono essere così elencati:

- 3.1. opere di consolidamento e di ripristino di parti ammalorate o degradate, crollate, demolite, di particolare rilevanza ai fini del recupero dei caratteri storico-architettonici e formali dell'organismo edilizio;
- 3.2. ripristino di impianti tecnologici esistenti e adeguamento igienico-sanitario attraverso interventi compatibili con l'edificio stesso ed indispensabili per gli usi ammessi;
- 3.3. consolidamento, il ripristino, la sostituzione di elementi strutturali e costruttivi (fondazioni, muri, solai, volte, scale, coperture, balconi, ecc...) con materiali e tecniche coerenti e compatibili con i caratteri originari dell'edificio e nel rispetto della loro posizione originaria, purché sia adeguatamente comprovata e documentata l'insufficienza statica delle strutture in oggetto;
- 3.4. inserimento di elementi che non apportino modifiche alla struttura portante del fabbricato (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali e non, ecc...);
- 3.5. eliminazione di elementi e superfetazioni estranei all'organismo edilizio storico;
- 3.6. installazione di impianti idrico-sanitari, elettrici e termici centralizzati e autonomi, di aspirazione e ventilazione, senza sporgere dalla sagoma dell'edificio e senza apportare riduzioni della superficie complessiva degli spazi aperti; eventuali eccezioni potranno essere ammesse solo per comprovati motivi tecnici e funzionali o per adeguamenti alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche;
- 3.7. nuovo assetto delle aperture, solo se motivato dal rispetto dei requisiti igienici e dalle mutate esigenze distributive interne, nel rispetto del disegno architettonico complessivo originario e secondo le prescrizioni dell'abaco delle nuove aperture allegato alle presenti norme;



- 3.8. suddivisione e l'accorpamento di unità immobiliari, ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, nell'ambito della costruzione, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità contigue, eventuale inserimento di soppalchi per adeguare l'edificio alle mutate esigenze d'uso, purché non si compromettano i caratteri originari dell'edificio e gli eventuali elementi architettonici di pregio;

Le unità edilizie ad uso abitativo derivate da frazionamenti dovranno in ogni caso rispettare i parametri minimi fissati dalle NTA del vigente Piano Urbanistico Comunale;

- 3.9. realizzazione di scale esterne di servizio purché realizzate sulle facciate non prospicienti la pubblica via;
- 3.10. inserimento fuori sagoma dei vani ascensore solo se compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio, anche in deroga ai parametri urbanistici, esclusivamente al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche

4. Ripristino tipologico delle recinzioni (RTR)

Gli interventi di ripristino tipologico delle recinzioni riguarda gli interventi volti a ripristinare le recinzioni a giorno esistenti per uniformarle agli aspetti tipologici e materici storici. Nei casi di ripristino e di nuove edificazioni, dovranno essere rispettate le indicazioni delle presenti Norme e le posizioni dei profili regolatori riportate nelle tavole del presente Piano.

5. Ristrutturazione edilizia (RE)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia interessano immobili il cui stato di conservazione presenta grave degrado statico, funzionale ed estetico, tali che ne sconsigliano la conservazione, ovvero interessano immobili la cui trasformazione è necessaria ai fini di un corretto adeguamento all'assetto morfologico e tipologico degli isolati.

Comprende gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente attraverso il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Tali interventi comprendono:

- 5.1. demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma del fabbricato preesistente, anche in posizione differente da quella originaria;
- 5.2. riorganizzazione e modifica dei collegamenti orizzontali e verticali, dei corpi scala, dei servizi e della distribuzione interna, condominiali o comuni;
- 5.3. creazione di nuova superficie utile abitabile (Sua) e superficie lorda di pavimento, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai o la realizzazione di soppalchi, la variazione del numero delle unità immobiliari con frazionamenti e accorpamenti;

- 5.4. consolidamento, demolizione e ricostruzione delle strutture di fondazione, degli elementi costituenti l'involucro edilizio, dei solai interpiano e degli elementi di collegamento verticale, fino allo svuotamento parziale o totale del fabbricato;

- 5.5. realizzazione di affacci e di terrazze nelle falde di copertura;

- 5.6. interventi di recupero di superfici non utilizzate a fini abitativi, anche tramite l'adeguamento delle altezze interne dei vani e la formazione di nuove aperture sui fronti secondari, finalizzati al recupero residenziale, o per altra destinazione di volta in volta specificata, purché compatibili con le nuove destinazioni;

- 5.7. realizzazione di scantinati e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione del fabbricato.

6. Ristrutturazione edilizia interna (REI)

Comprende gli interventi di ristrutturazione edilizia senza alterazione del volume esistente, con svuotamento dell'involucro edilizio, da eseguire senza variazioni dimensionali, tipologiche e di quota delle parti strutturali, mantenendo immutate sagome, altezze, SLP complessiva e senza alterazioni dei caratteri originali dei prospetti, con particolare riguardo per quelli visibili dagli spazi pubblici.



CAPO III - Destinazioni d'uso

ART. 13. Definizioni

Nel presente articolo sono definite le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito territoriale omogeneo oggetto del presente PP

Gli usi o le destinazioni d'uso di una zona o di un edificio sono articolati secondo 6 categorie funzionali indicate con la dicitura Du seguita da un numero progressivo. Le singole funzioni ammesse sono identificate da un codice composto da una parte che individua la categoria funzionale di appartenenza e da un numero progressivo che ne rende univoca l'identificazione all'interno della stessa.

Non possono essere consentite destinazioni in deroga a quelle stabilite dal presente PP.

Du1 - Destinazioni abitative

Du1.1 - Residenze: abitazioni permanenti e temporanee

Le residenze comprendono le abitazioni con le rispettive pertinenze quali gli spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, legnaie, ...) e le autorimesse private, nonché gli spazi condominiali (vani scala, androni, locali comuni, lavanderie condominiali, aree attrezzate per il gioco, ...). Sono da annoverare tra le residenze gli alloggi per chi svolge attività di vigilanza negli edifici destinati ad uffici o servizi comunali.

Du1.2 - Case, appartamenti per vacanze

Sono case e appartamenti per le vacanze (CAV) le strutture ricettive extra-alberghiere costituite da unità abitative ubicate nello stesso Comune e delle quali il gestore abbia legittimamente, a qualsiasi titolo, la disponibilità anche temporanea. Tali unità abitative, composte ciascuna da uno o più locali, devono essere arredate e dotate di servizi igienici e cucina autonomi, gestite unitariamente in forma imprenditoriale per l'affitto a turisti, senza offerta di servizi centralizzati o prestazioni di tipo alberghiero.

Du2 - Destinazioni commerciali

Du2.1 - Attività di ristorazione e pubblici esercizi

I pubblici esercizi comprendono i ristoranti, i bar, le trattorie, i fast-food, sale di ritrovo, con esclusione di locali per spettacolo e svago. Oltre ai locali destinati ad accogliere ed a servizio degli utenti sono compresi gli spazi riservati alla preparazione dei piatti, gli spazi di servizio, per il personale (spogliatoi e servizi igienici), per gli impianti.

Du2.2 - Attività commerciali su suolo pubblico

Le attività commerciali su suolo pubblico sono attività di vendita di merci al dettaglio e di somministrazione di alimenti e bevande effettuate sulle aree pubbliche, o sulle aree private delle quali il comune abbia ceduto in concessione, che possono essere attrezzate o meno, coperte o scoperte.

Le aree pubbliche utilizzate per l'esercizio di tali attività possono essere le strade, le piazze, comprese quelle di proprietà privata gravate da servitù di pubblico passaggio ed ogni altra area di qualunque natura destinata ad uso pubblico.

Sono attività commerciali su suolo pubblico i mercati e le fiere.

Per mercato si intende l'area pubblica o privata della quale il Comune abbia la disponibilità, composta da più posteggi⁴, attrezzata o meno e destinata all'offerta integrata di merci al dettaglio, la somministrazione di alimenti e bevande, l'erogazione di pubblici servizi per uno o più giorni della settimana o del mese.

Le fiere sono manifestazioni caratterizzate dall'afflusso, nei giorni stabiliti, sulle aree pubbliche o private delle quali il Comune abbia disponibilità, di operatori autorizzati ad esercitare il commercio su aree pubbliche, in occasione di particolari ricorrenze, eventi o festività.

Du3 - Destinazioni terziarie

Du3.1 - Uffici e direzionalità

Sono compresi gli uffici, le attività direzionali di carattere pubblico, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale. Sono altresì inclusi gli spazi di supporto e di servizio, locali accessori, archivi e spazi tecnici.

Du3.2 - Piccoli uffici e studi professionali

Le attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore ed a basso o nullo concorso di pubblico, comprendono piccoli uffici e studi professionali a carattere prevalentemente privato.

Sono da includere in questa destinazione d'uso anche gli organismi edilizi caratterizzati da un forte frazionamento delle singole attività. Sono, altresì, inclusi gli spazi di servizio e quelli di supporto, come archivi e locali per campionari e spazi tecnici.

Du3.3 - Artigianato di servizio

Comprende tutte le attività di tipo artigianale, di servizio alla residenza e alle attività urbane, le cui lavorazioni non richiedono specifiche esigenze depurative nel campo dei reflui, delle emissioni nell'atmosfera o dell'inquinamento sonoro. Sono inclusi gli spazi destinati alle attività artigianali vere e proprie, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

Du4 - Destinazioni ricettive

Du4.1 - Alberghi diffusi

Gli alberghi sono strutture ricettive che forniscono alloggi ai clienti in unità abitative costituite da camere anche dotate di eventuali locali e servizi accessori, con esclusione di cucina o posto-cottura, purché posseggano i requisiti indicati nelle Tabelle A e B allegate alla Legge Regionale n. 22 del 14/05/1984, "Norme per la classificazione delle aziende ricettive", e successive modifiche ed integrazioni.

L'"albergo diffuso" è caratterizzato dalla centralizzazione in un unico stabile dell'ufficio ricevimento, delle sale di uso comune e dell'eventuale ristorante ed annessa cucina e dalla dislocazione delle unità abitative

⁴Ai sensi dell'articolo 14, comma 1, lettera c), della Legge Regionale n. 5 del 18 maggio 2006, il posteggio è definito come la parte di area pubblica o privata della quale il Comune abbia disponibilità che viene data in concessione all'operatore autorizzato all'esercizio dell'attività commerciale.



in uno o più stabili separati, purché ubicati nel Centro Matrice e distanti non oltre 500 metri dall'edificio nel quale sono ubicati i servizi principali. L'obbligatorietà dei requisiti ai fini della classificazione permane in quanto compatibile con la struttura diffusa dell'esercizio⁵.

Du4.2 - Esercizi di affittacamere

Sono esercizi di affittacamere le strutture ricettive extra-alberghiere composte da non più di sei camere destinate a clienti, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile, nelle quali sono forniti alloggio e servizi complementari.

L'attività di affittacamere può essere altresì esercitata in modo complementare rispetto all'esercizio di ristorazione qualora sia svolta da uno stesso titolare, in una struttura immobiliare unitaria. In tal caso l'esercizio può assumere la denominazione di "locanda".

Du5 - Infrastrutture urbane e per la mobilità

Du5.1 - Parcheggi pubblici di pertinenza stradale

Di norma localizzati sul fronte strada, sono al diretto servizio delle attività.

Du5.2 - Parcheggi di pertinenza delle unità edilizie e o abitative

Comprendono i parcheggi di pertinenza delle unità abitative e degli esercizi commerciali e terziari, ad uso pubblico e privato, dimensionati in relazione alle attività consentite.

In caso di impossibilità di reperire gli spazi in cui localizzare le aree di parcheggio a seguito di frazionamento delle unità abitative, l'Amministrazione Comunale può prevedere la monetizzazione degli stessi.

Du6 - Servizi pubblici e di pubblico interesse

Du6.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali

Le attrezzature politico-istituzionali comprendono le sedi politiche, amministrative, sindacali di scala urbana e di rappresentanza, le sedi per gli uffici decentrati dello Stato, uffici giudiziari e di rappresentanza istituzionale. Le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici.

Du6.2 - Luoghi di culto e di aggregazione sociale

Comprendono i luoghi di professione dei culti religiosi ed i luoghi di aggregazione quali centri sociali, circoli ricreativi, sportivi e culturali, ludoteche, ecc..., incluse le eventuali sale riunione, gli uffici, gli spazi di servizio, di supporto e gli spazi tecnici.

Du6.3 - Attrezzature culturali e museali

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni, culturali, ricreative per il tempo libero, musei, biblioteche, centri congressuali, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

CAPO IV - Termini specifici del Piano

ART. 14. Isolato

Il presente PP definisce Isolato (I) una parte di territorio edificata ricompresa nell'ambito di intervento delimitata da strade pubbliche e/o lotti edificati

L'ambito di validità della presente pianificazione è articolata in 18 Isolati, identificati con un numero progressivo.

ART. 15. Unità edilizia

Per Unità Edilizia (UI) si intende l'organismo composto dai volumi costruiti e dalle relative pertinenze di spazi scoperti, di volumi edificati e di annessi, aventi caratteristiche tipologiche o funzionali indipendenti; il complesso di volumi è riferibile ad una o più unità abitative all'interno di un perimetro con accessi, carrabili o pedonali, principali o secondari.

La UI costituisce unità minima di intervento a cui fare riferimento per la progettazione unitaria di interventi edilizi, opere di recupero e riqualificazione.

All'interno di ciascun Isolato sono individuate, perimetrare, e numerate (utilizzando codici alfanumerici) tutte le Unità Edilizie (UI).

Per ciascuna UI è indicato il tipo edilizio che costituisce il riferimento per gli interventi di ristrutturazione edilizia, riqualificazione o ricostruzione, eventuale ampliamento.

A ciascuna UI è dedicata una scheda contenente l'analisi descrittiva degli aspetti funzionali, architettonici ed urbanistici, corredata da documentazione grafica e fotografica, e dalle prescrizioni normative e di disciplina degli interventi ad essa riferiti.

ART. 16. Corpi di Fabbrica (Determinazione delle categorie secondo accordo RAS-MIBAC del 27 novembre 2007)

Per Corpo di Fabbrica (CF) si intende una parte di edificio distinta per tipologia o volumetria nonché elementi edificati singoli all'interno delle UI che, per motivi di ordine architettonico o distributivo, può essere considerata a sé stante.

Ai fini della disciplina degli interventi, i Corpi di Fabbrica sono distinti in base all'appartenenza, o meno, al sistema costruttivo tradizionale e per lo stato di conservazione secondo i seguenti criteri:

a) Edifici di valore storico

- Epoca di costruzione o presenza volume nelle carte storiche
- Grado di conservazione
- Valore architettonico

⁵Si veda la L.R. n. 27 del 12 agosto 1998, "Disciplina delle strutture ricettive extra alberghiere, integrazioni e modifiche alla legge regionale 14 maggio 1984, n. 22, concernente: "Norme per la classificazione delle aziende ricettive" e abrogazione della legge regionale 22 aprile 1987, n. 21".



- Individuazione tipologica

b) Edifici alterati di recente/nuova edificazione

- Epoca di costruzione o assenza volume nelle carte storiche
- Coerenza tipologica con il contesto
- Presenza di alterazioni irreversibili
- Presenza di elementi di pregio

c) Edifici da riqualificare

- Epoca di costruzione o presenza del volume nella cartografia storica
- Valore architettonico
- Individuazione tipologica

d) Rudere

- Epoca di costruzione o presenza del volume nella cartografia storica
- Valore architettonico
- Individuazione tipologica

I Corpi di Fabbrica (CF) presenti nelle UI sono catalogati secondo la loro consistenza dimensionale, i principali caratteri costruttivi e la loro condizione di conservazione o trasformazione rispetto ai loro caratteri storici originari o tradizionali.

ART. 17. Fabbricati Accessori

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

Al fine del calcolo delle volumetrie dei FA si faccia riferimento alle Norme Tecniche Attuative del vigente PUC.

ART. 18. Spazi Aperti

Lo Spazio Aperto identifica le parti dell'Unità Edilizia libere da Corpi di Fabbrica o da Fabbricati Accessori e comprende le aree pavimentate, le aree verdi, i muri di confine con le altre unità edilizie e con la strada, gli ingressi alle Unità Edilizie comprensivi di portali, cancelli, tettoie di ingresso su portali o simili.

ART. 19. Corte

La Corte identifica uno spazio aperto, totalmente delimitato e compreso tra differenti edifici, manufatti edilizi o cortine murarie. Generalmente monofamiliare, la Corte è l'ambiente privato in cui, specialmente nel passato, si svolgevano attività legate allo stoccaggio ed alla lavorazione dei prodotti dei campi e dove trovavano ricovero gli animali; per l'espletamento di tali attività essa disponeva di annessi rustici. Attualmente è una delle peculiarità tipologiche urbane che maggiormente determinano la qualità residenziale del Centro Storico e costituisce un filtro tra ambito privato e spazio pubblico. Per tali caratteristiche il Piano ne prevede il mantenimento tipologico, la

riqualificazione dei fronti che la delimitano e la destinazione prevalente permeabile e con essenze arboree e vegetali.

La Corte è messa in comunicazione diretta con lo spazio pubblico mediante un numero limitato di accessi, generalmente un ingresso carrabile o portale.

**TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO****CAPO I - Modalità operative****ART. 20. Modalità operative di intervento secondo protocollo d'intesa RAS-MIBAC 12 novembre 2007**

Tabella delle definizioni e degli interventi ammissibili secondo il protocollo di intesa RAS-MIBAC del 2007:

Tipologie desumibili dal protocollo d'intesa RAS-MIBAC del 12/11/2007	Specifiche sulle tipologie	Interventi ammissibili
Edifici di valore storico	Edifici che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale	<ul style="list-style-type: none"> manutenzione ordinaria e straordinaria restauro e rinamento conservativo ristrutturazione edilizia interna modifiche di destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto urbanistico
	Edifici che all'interno del tessuto storico, pur conservando la propria consistenza materiale e formale risultano inabitabili per quanto riguarda la dimensione (monocellule) e le altezze utili	<ul style="list-style-type: none"> manutenzione ordinaria e straordinaria restauro conservativo riqualificazione anche attraverso aumento di volume in coerenza con l'abaco tipologico mediante l'uso di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale e l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico
Edifici da riqualificare	Edifici che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica (ad esempio manto di copertura in fibrocemento-amianto su struttura in legno, ma anche interventi più consistenti quali l'intera sostituzione del solaio di copertura in cls armato)	<ul style="list-style-type: none"> manutenzione ordinaria e straordinaria restauro e risanamento conservativo ristrutturazione edilizia riqualificazione in coerenza con l'abaco tipologico, anche attraverso completamenti, eliminazioni degli elementi incongrui con il contesto storico e prevedendo l'uso di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale modifiche di destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contestourbanistico
rudere	Edifici fortemente degradati (parzialmente o totalmente privi di alcuni elementi di fabbrica) tali da essere classificati come	<ul style="list-style-type: none"> ricostruzioni, preferibilmente secondo l'impianto e le forme originarie, qualora

	ruderi	rilevabili
Edifici alterati di recente edificazione / nuova edificazione	Edifici che all'interno del tessuto storico conservano la propria consistenza formale e tipologica, ma hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel loro complesso irreversibili	<ul style="list-style-type: none"> ristrutturazione edilizia eliminazione degli elementi incongrui con il contesto ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni o nuove edificazioni, con misure e regole atte a favorire la conservazione degli elementi identitari ancora leggibili o superstiti, comunque in coerenza con l'abaco tipologico modifiche di destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto urbanistico

ART. 21. Prescrizioni e indicazioni per il recupero di edifici storici e per interventi di nuova edificazione

Gli interventi perseguono la conservazione, tutela e valorizzazione dell'immagine storica del tessuto urbano ed hanno caratteri di coerenza con la struttura urbanistica e architettonica dell'isolato e dell'unità edilizia di riferimento.

La valorizzazione degli aspetti storico-architettonici avviene mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico e architettonico;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora conservate ed in particolare, il recupero e la valorizzazione dei volumi, delle strutture e degli elementi di particolare valore.

Gli interventi di riqualificazione e recupero sono, altresì, ispirati alla massima sobrietà e riguardano i Corpi di Fabbrica, i Fabbricati Accessori, gli Spazi aperti di relazione con le recinzioni ed i relativi annessi e sono da considerare e salvaguardare nella loro integrità.

Il PP 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 Storico, nonché l'incentivazione delle attività culturali, turistiche, dell'artigianato di qualità e direzionali e che favoriscano il riuso sostenibile del Centro Storico.

Per i tessuti urbani e le unità edilizie fortemente compromessi da processi di trasformazione e di sostituzione edilizia, devono essere previsti interventi di ristrutturazione edilizia, che per tipologia, densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti con le preesistenze.

Il Piano Particolareggiato disciplina, inoltre, la conservazione dell'impianto morfologico dell'edilizia storica, laddove caratterizzante, ed i limiti entro cui ne è ammessa la modificazione, gli interventi concernenti le aree



libere a seguito di demolizione di unità e organismi edilizi preesistenti, valutata l'opportunità del mantenimento di tali spazi per finalità di pubblico interesse.

Seguono, in dettaglio, le disposizioni riguardanti i caratteri costruttivi ed architettonici, così come riportate nelle schede delle UI.

Per i particolari tecnici si farà riferimento all'Abaco degli elementi architettonici caratterizzanti il Centro Storico.

A. Coperture dei fabbricati

- i. Tutti i fabbricati dovranno avere coperture a falda inclinata, singola o doppia, con pendenza compresa tra il 25% e il 35%, prive di sporti di gronda se non per l'aggetto della cornice e comunque realizzato mediante la semplice posa in opera di coppi laterizi curvi, secondo gli schemi costruttivi tradizionali, e prive di sporti fuori sagoma.
- ii. Le strutture dei tetti devono avere unica linea di colmo ed il profilo trasversale deve avere andamento continuo (senza cartelle). Nei profili laterali non è ammessa la sporgenza del solaio di copertura. I fabbricati principali (quelli residenziali) devono avere copertura a doppio spiovente in tutte le varianti tipologiche previste, sia che abbiano il corpo semplice che quello doppio. Negli edifici ad angolo o di testata è ammessa la soluzione a padiglione. Gli annessi prospicienti le strade possono avere copertura ad uno o due spioventi mentre quelli addossati ai confini devono avere preferibilmente copertura ad un solo spiovente, con pendenza all'interno della corte.
- iii. Le tettoie d'ingresso alle corti potranno essere realizzate, a seconda dell'effetto formale che si vuole conseguire secondo i tipi ricorrenti, ad uno spiovente con pendenza verso l'interno della corte o a due spioventi.
- iv. Sulle falde di copertura non è consentita la costruzione di abbaini. L'areazione, l'illuminazione dei sottotetti e delle mansarde e l'uscita sui tetti potrà essere realizzata con lucernari complanari alle falde di copertura.
- v. Le capriate e gli elementi strutturali in legno delle coperture a falde inclinate saranno comprese all'interno dell'involucro edilizio e pertanto non visibili dall'esterno del Corpo di Fabbrica.
- vi. Il PP promuove la rimozione delle coperture in fibro-cemento-amianto tipo "eternit" o similari e la posa in opera, in luogo di queste, di coperture compatibili con le tipologie storico tradizionali con finitura superiore in tegole curve laterizie.

B. Prospetti e recinzioni

- i. Il Piano particolareggiato favorisce e promuove il decoro dei prospetti degli edifici visibili dalla pubblica via, da preservare da elementi incongrui di tipo funzionale o ornamentale.
- ii. I prospetti degli edifici saranno allineati sul fronte strada, privi di nicchie di accesso ai fabbricati, di superfetazioni ed accessori che, per materiali e forma, siano in contrasto con i caratteri tipologici e costruttivi tradizionali, ispirati da opportuna sobrietà negli elementi decorativi. Sarà pertanto escluso l'utilizzo di elementi di placcaggio in ceramica o in pietra a fine esclusivamente ornamentale.
- iii. Nei casi di ristrutturazione edilizia interna, di ampliamento o di sopraelevazione, particolare cura sarà riservata alla corrispondenza ed all'armonia delle aperture sui prospetti, le quali avranno un rapporto base altezza secondo le indicazioni riportate nell'Abaco degli elementi architettonici caratterizzanti il Centro Storico". Per rispettare la superficie minima finestrata, dettata dalle disposizioni igienico sanitarie vigenti, è possibile realizzare più aperture negli stessi ambienti purché sia conservata la proporzione fissata tra i lati.

- iv. L'arco nelle bucatore è un elemento statico-costruttivo e non ornamentale; come tale sarà consentito esclusivamente negli accessi alle UI tramite portale e nei vani finestra o porta se preesistenti. Per i tipi di arco utilizzabili si farà riferimento all'Abaco degli elementi architettonici caratterizzanti il Centro Storico".
- v. I nuovi balconi prospicienti la pubblica via potranno realizzarsi senza aggetto, o con aggetto contenuto entro i 20cm dal filo della facciata esterna, con parapetto in ferro dal disegno semplice in accordo ai casi documentati esistenti a Silius.
- vi. La finitura superficiale sarà ad intonaco tinteggiato a fresco, colorato in pasta, rasato a grassello di calce secondo la gamma di colori scelti dall'Abaco dei Colori"; sono esclusi i prodotti a base sintetica su murature storiche in pietra e in particolare i rivestimenti del tipo "graffiato", "spugnato" o i placcaggi in elementi lapidei e ceramici. Saranno altresì escluse applicazioni parziali di intonaco su muri in pietra con la sola esclusione dell'imbotte interno delle bucatore.
- vii. Il PP prescrive, in caso di nuova edificazione o ristrutturazione di esistente, che l'involucro prospiciente la pubblica via e in generale visibile dalla stessa, sia dato finito in tutti i suoi elementi costruttivi, estetici e tecnologici. Le cortine murarie della UI sono da considerarsi facenti parte l'involucro.
- viii. Il PP subordina qualsiasi tipo di intervento futuro su UI che non risultino completate nelle finiture esterne alla data della richiesta al contestuale o preliminare completamento dello stesso. Sono esclusi dalla presente norma gli interventi di manutenzione ordinaria riguardante opere interne e interventi di manutenzione straordinaria riguardanti opere esterne aventi carattere di urgenza.
- ix. Sono escluse le recinzioni a giorno per le nuove edificazioni e per interventi di demolizione e ricostruzione, salvo quanto esplicitato in dettaglio nelle schede delle UI
- x. I paramenti delle recinzioni prospettanti le vie pubbliche dovranno essere totalmente opachi, in muratura intonacata o rivestiti esternamente in pietra con contromuro portante, spessore min 15cm.
- xi. L'altezza delle recinzioni dovrà rispettare il carattere di introversione dell'edificio storico del Centro Matrice e pertanto dovrà avere una altezza compresa tra i 1.90 e i 2.80m.
- xii. Le tinteggiature saranno secondo i cromatismi indicati nell'Abaco dei Colori" allegata alle presenti norme. I coronamenti

C. Serramenti

- i. Il Piano Particolareggiato promuove il ripristino degli infissi originari e, dove possibile, l'adattamento di alcune parti al fine di migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio.
- ii. Per i volumi classificati nelle schede UI come "Edifici di valore storico" oppure "Edifici da riqualificare" si prescrive l'uso di infissi in legnonaturale.
- iii. Esclusivamente per i volumi classificati come "Edifici alterati e di recente/nuova edificazione" si consente l'uso di infissi in alluminio o alluminio-legno verniciati secondo le tonalità uniformi e omogenee riportate nell'Abaco dei colori. Non sono ammessi colori a imitazione del legno.
- iv. Gli eventuali scuri esternitipo persiane o scuri a singolo o doppio battente saranno in legno naturale o verniciato in ferro o in alluminio verniciato secondo le tonalità omogenee riportate nell'Abaco dei colori.
- v. Le soglie ed i davanzali saranno realizzati con una lastra di materiale lapideopreferibilmente locale, dello spessore compreso tra i cm 3,00 e i cm 4,00.
- vi. E' vietato ogni tipo d'infisso in alluminio anodizzato, in materiale plastico, le imitazioni delle vetrate "inglesi", i sistemi d'oscuramento costituiti da avvolgibili o simili.



- vii. I portoncini d'ingresso dovranno avere finitura esterna in legno ad anta piena priva di decorazioni fatto salvo interventi di sostituzione di portoncini originariamente decorati
- viii. Vettrine di negozi e pubblici esercizi possono essere ricavate lungo le pubbliche vie e contenute nei portali, portoni e portoncini o nei vani finestra già esistenti nel caso di edifici classificati come storici o ricavate in nuove aperture secondo le regole riportate nell'Abaco degli interventi ammissibili per tutti gli altri casi.

D. Portali e portoni

- i. Il presente PP prescrive il mantenimento e il recupero dei portali ad arco esistenti.
- ii. I nuovi portali ad arco a tutto sesto (non ribassato) dovranno essere realizzati secondo la tipologia costruttiva tradizionale in conci di materiale lapideo locale. I portoni dovranno essere in legno a due ante a battente con tamponatura opaca ed un disegno sobrio in relazione agli esempi esistenti riportati nell'abaco delle tipologie allegato alle presenti norme; possono alloggiare il portoncino pedonale secondo tradizione costruttiva locale.
- iii. Gli ingressi carrabili avranno portoni con apertura a battente e potranno essere realizzati in legno o in ferro verniciato secondo i colori indicati nell'Abaco dei colori annesso alle presenti NTA. In ogni caso si prescrive l'utilizzo di ante opache.

E. Impianti

- i. Il PP incentiva la rimozione di cavi o elementi impiantistici a vista dai prospetti degli edifici esistenti e, nel caso in cui siano ancora attivi, nella loro nuova collocazione in cavidotti sottotraccia, con i dovuti accorgimenti utili a non arrecare danno ai manufatti edilizi.
- ii. Per i nuovi interventi si prescrive la collocazione di questi in cavidotti sottotraccia.
- iii. il PP prescrive la localizzazione dei motori degli impianti di climatizzazione degli edifici sui prospetti secondari o all'interno del corpo edilizio stesso, in posizione non visibile dalla pubblica via; in alternativa è possibile adottare impianti di climatizzazione sprovvisti di unità esterne, purché si ponga particolare attenzione alla collocazione delle eventuali bucaure murarie finalizzate allo scambio termico della macchina e alla ventilazione di vespai areati; esse saranno preferibilmente collocate nei prospetti secondari o, ove non sia possibile, sul prospetto principale purché opportunamente mitigate con l'uso di griglie in rame.
- iv. Il PP consente la collocazione di impianti tecnologici finalizzati al contenimento energetico degli edifici quali pannelli solari e pannelli per la produzione di acqua calda sanitaria purché siano collocati aderenti al manto di copertura nel caso di tipologia a falde e aderenti con inclinazione non superiore ai 15° nel caso di terrazze piane e purché il volume interessato non sia classificato nelle schede UI come "edificio tradizionale". In generale dovranno essere attivate misure di mitigazione dei suddetti impianti e in nessun caso verrà concessa la collocazione di serbatoi di accumulo idrico sulle coperture a falde e sulle terrazze piane qualora essi dovessero superare la quota dei parapetti.
Per caratteristiche, valutazioni propedeutiche alla realizzazione ed esercizio, procedure autorizzative di impianti fotovoltaici su suolo si faccia riferimento al documento della Regione autonoma della Sardegna "Linee guida per l'individuazione degli impatti potenziali degli impianti fotovoltaici e loro corretto inserimento nel territorio";
- v. Le antenne televisive per la telecomunicazione saranno collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici, non visibili dalla pubblica via.

- vi. Le parabole per la ricezione satellitare dovranno essere collocate sulla copertura degli edifici o nelle facciate interne, purché non visibili dalla pubblica via.
- vii. Per quanto riguarda i sistemi di raccolta delle acque piovane si prescrive la sostituzione di elementi di canalizzazione e scolo degradati o inadeguati allo svolgimento di tale funzione, qualora già presenti nell'edificio. Essi avranno caratteristiche e posa in opera secondo le norme vigenti in materia, in rame o altri materiali compatibili con le caratteristiche costruttive tradizionali.
- viii. Sono esclusi dagli interventi di cui al punto vii, gli edifici classificati come storici o da riqualificare.

F. Spazi aperti privati

- i. La corte è una delle peculiarità tipologiche urbane che maggiormente determinano la qualità residenziale del Centro Storico e costituisce un filtro tra ambito privato e spazio pubblico. Per tali caratteristiche il Piano ne prevede il mantenimento tipologico, la riqualificazione dei fronti che la delimitano e la destinazione prevalente permeabile e con essenze arboree e vegetali autoctone.
- ii. per le nuove edificazioni ed il recupero delle unità esistenti si prescrive una quota pari al 30% della superficie del lotto da destinare a spazi cortilizi.
- iii. Per le nuove edificazioni e per il recupero delle UI esistenti si prescrive, per gli spazi aperti privati, la cortina muraria lungo tutto il perimetro, avente altezza costante compresa tra 1.90 e i 2.80m. Questa potrà essere realizzata in pietra a vista o intonacata.
- iv. In corrispondenza degli accessi il muro si interromperà per l'alloggiamento delle porte pedonali, dei portali o dei cancelli e l'eventuale copertura degli accessi sarà realizzata in struttura lignea con manto di copertura in coppi curve in laterizio; in corrispondenza degli accessi il muro potrà avere altezza superiore a m 2,80.

ART. 22. Linee guida per gli interventi di arredo urbano, spazio pubblico, illuminazione e sistema infrastrutturale

- i. Il progetto degli spazi pubblici riguarda l'insieme del tessuto viario e degli elementi di arredo urbano ad esso riferiti ed è subordinato allo studio del contesto locale, al quale è necessario che faccia costante riferimento, con i caratteri di estrema essenzialità che caratterizzano le architetture dei centri storici della Sardegna.
- ii. Nella scelta dei materiali si dovranno prediligere, ove possibile, quelli locali o nel caso non fossero più reperibili o estraibili, in subordine, si dovrà fare ricorso a materiali compatibili e di semplice integrazione con il contesto.
- iii. Il progetto delle pavimentazioni sarà orientato alla massima semplicità di disegno, prediligendo l'uso di pietra locale messa in opera in basoli, o tozzetti di pietra locale..
- iv. Saranno escluse pavimentazioni in acciottolato al fine di garantire la piena ed estesa accessibilità della superficie pavimentata a tutte le categorie di utenza. Esso sarà tuttavia consentito per raccordare la pavimentazione in pietra allo spiccatto degli edifici qualora si renda necessario.
- v. Per le nuove scalinate, e il recupero di quelle esistenti, si prescrive l'uso dei basoli in pietra locale a tutto spessore (alzata + pedata), opportunamente bocciardati nel loro piano di calpestio;
- vi. il PP prescrive per i nuovi marciapiedi e il recupero degli esistenti l'impiego di materiali lapidei ed un disegno che ne favorisca l'uso da parte delle fasce di utenza "deboli"; a ciò si prescrive l'eliminazione di elementi che possano restringere la sezione al di sotto della larghezza consigliata di 90cm. Là dove non sia possibile, per ragioni di sezione stradale, l'inserimento di camminamenti pedonali dedicati, si faccia particolare attenzione



al disegno complessivo della sezione stradale in funzione del contesto sociale al fine di favorire l'appropriazione dello spazio pubblico rispetto le utenze pedonali piuttosto che veicolari.

- vii. Il progetto dell'illuminazione sarà orientato alla valorizzazione degli spazi pubblici e pertanto non dovrà generare inquinamento luminoso, ma al contempo incentivare l'uso dei luoghi a fini sociali e ludici. A tal fine è importante corredare i progetti di uno studio illuminotecnico che contempli tutti i parametri che determinano la qualità della luce (intensità, colore, posizione, numero, ecc., delle fonti luminose) secondo quanto disposto nelle "Linee guida e modalità tecniche d'attuazione per la riduzione dell'inquinamento luminoso e relativo consumo energetico" (art. 19, c. 1 L.R. 29 maggio 2007, n.2).
- viii. La scelta degli apparecchi illuminanti, sia pubblici che privati, sarà rivolta alla massima sobrietà ed avranno dimensioni ridotte; sono da evitare tutte le scelte che propongano sia modelli non riconducibili al contesto storico architettonico locale ed originario o eccessivamente impattanti, sia imitazioni anacronistiche di modelli destinati ad altre culture insediative.
Per quanto non disposto dal presente articolo si faccia riferimento alle "Linee guida e modalità tecniche d'attuazione per la riduzione dell'inquinamento luminoso e relativo consumo energetico" (art. 19, c. 1 L.R. 29 maggio 2007, n.2).
- ix. Le insegne dei negozi e delle attività saranno semplici e decorose, con colori e luci compatibili con i caratteri storici tradizionali dell'insediamento storico. L'illuminazione sarà preferibilmente indiretta, proveniente da faretti o dal retro dell'insegna; nel caso in cui l'insegna abbia una luce propria avrà una colorazione bianca e non dovrà interferire con l'illuminazione degli spazi aperti circostanti. Le insegne dotate d'illuminazione propria non possono superare un flusso totale emesso di 4500 lm per ogni esercizio. Tutti i tipi di insegne luminose non preposte alla sicurezza e ai servizi di pubblica utilità (ospedali, farmacie, polizia, carabinieri, vigili del fuoco ecc.) devono essere spente entro le ore 24 oppure, nel caso di attività che si svolgono dopo tali orari, alla chiusura dell'esercizio;
- x. La dimensione delle insegne deve essere proporzionata agli elementi architettonici di facciata. E' sconsigliato l'utilizzo di insegne luminose al neon o costituite da tubi fluorescenti, ad accensione ad intermittenza;
- xi. Per quanto riguarda gli elementi di arredo quali panchine, cestini portarifiuti, fioriere, portabiciclette, dissuasori, saranno conformi ad un disegno unitario da predisporre a cura dell'Amministrazione comunale. Così come gli altri elementi, saranno ispirati ad una semplicità e sobrietà formale, coerente con i caratteri di essenzialità che caratterizzano l'architettura dell'insediamento storico.
- xii. Il PP incoraggia l'installazione di attrezzature ludiche destinate alle utenze in età scolare e prescolare al fine di favorire l'appropriazione dello spazio pubblico extra corte. Tali elementi di arredo saranno caratterizzati dall'uso di materiali lignei facilmente manutentabili e amovibili.

ART. 23. Premialità

1. tipologie di premialità

- a. Agli interventi di demolizione e ricostruzioni di volumi classificati come "Alterati o di recente/nuova edificazione" in contrasto con le tipologie storiche e tradizionali individuate nell'"Abaco dei tipi edilizi tradizionali" viene riconosciuto un bonus pari al 10% anche in deroga agli indici di zona stabiliti nel presente PP, qualora la ricostruzione avvenga attraverso la riproposizione di modelli insediativi storici assimilabili agli esempi dell'Abaco sopracitato.

- b. Agli interventi di recupero di edifici di impianto storico o di nuova edificazione che si rifanno a tecnologie costruttive tradizionali locali è riconosciuto un bonus volumetrico pari al 10%, anche in deroga agli indici di zona stabiliti dal presente P.P.;
- c. Agli interventi di recupero riguardanti edifici di impianto storico particolarmente degradati viene riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% anche in deroga agli indici di zona;
- d. Per gli interventi inerenti il superamento delle barriere architettoniche, come definiti dalla legislazione vigente, in edifici ultimati anteriormente al 31 dicembre 1989 viene riconosciuto un bonus volumetrico, anche in deroga agli indici della singola area normativa, fino al 5% in più di quanto consentito nell'area normativa in cui ricade l'intervento;
- e. agli interventi inerenti il ripristino tipologico delle recinzioni così come specificato nelle presenti NTA tramite l'eliminazione delle recinzioni a giorno e la ricomposizione del portale, secondo le tipologie storiche presenti a Silius, viene riconosciuto un bonus volumetrico, anche in deroga agli indici della singola area normativa, fino al 5% in più di quanto consentito nell'area normativa in cui ricade l'intervento;
- f. agli interventi di eliminazione delle coperture in lastre di fibrocemento-amianto (tipo Eternit) o lamiera e la loro sostituzione con manti di coperture in coppi curvi in laterizio su struttura portante in legno (nei volumi classificati come "Edifici di valore storico"), in ferro o legno (nei volumi classificati come "Edifici da riqualificare"), in ferro o legno o laterocemento (nei volumi classificati come "Edifici alterati o di recente e nuova edificazione") viene riconosciuto un bonus volumetrico, anche in deroga agli indici della singola area normativa, fino al 10% in più di quanto consentito nell'area normativa in cui ricade l'intervento;
- g. agli interventi rivolti alla realizzazione di coperture a falde (con pendenza compresa tra il 25% e il 35%) con manto in coppi curvi laterizi su solai di copertura piana esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti NTA è concesso un aumento di volumetria pari al volume realizzato anche in deroga agli indici della singola area normativa in cui ricade l'intervento.

Gli aumenti di volume inclusi nel presente articolo sono cumulabili nella ragione massima del 15% e vengono calcolati sul volume urbanistico assentito.

2. modalità attuative

- a. concessione edilizia convenzionata in cui vengono specificati gli impegni delle parti;
- b. piano attuativo di iniziativa pubblica o privata;
- c. Qualora gli interventi siano caratterizzati da più elementi oggetto di premialità da parte del presente articolo la somma delle premialità non può comunque superare il 15% degli incrementi volumetrici consentiti e verranno calcolati sul volume di partenza computato nella scheda;
- d. Gli aumenti di volume relativi alle premialità di cui al comma 1 del presente articolo non sono applicabili alle UI comprendenti corpi di fabbrica non finiti (al rustico) ovvero privi di tamponature, finiture esterne e serramenti; in questi casi la concessione di premialità è vincolata alla contemporanea ricomposizione dei fronti secondo le prescrizioni delle presenti NTA;
- e. le premialità sono concesse "una tantum" e non sono cumulabili con le premialità già acquisite sulla base della ex L.R. 4/2009 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 24. Prescrizioni in merito alle Unità di Intervento prospicienti fonti pubbliche

All'interno del perimetro del PP si individuano attualmente 6 fontane storiche collocate sulla pubblica via:



- a. Funtana'E IsCirinas, collocata in Via Repubblica, angolo Vico I Roma;
- b. Funtana'E Billiu collocata in Vico 6° Parrocchia
- c. Funtana 'E Lillentzia, collocata in via Parrocchia, angolo Vico 7° Parrocchia
- d. Funtana'E Mesu'Idda, collocata in Vico 4° Parrocchia
- e. Funtana de Mitza'ECollu, collocata in via MitzaCollus
- f. Funtana'E S'Orrù, collocata in via Funtana S'Orrù

Dato il carattere storico e identitario del sistema delle fonti pubbliche nel tessuto storico di Silius si prescrive per gli interventi sui corpi di fabbrica e sulle UI prospicienti particolare attenzione circa la ricomposizione dei fronti e in particolare:

- I. Sono escluse recinzioni a giorno prospettanti le fonti, si prescrive l'uso di cortine murarie opache secondo le indicazioni delle presenti NTA;
- II. Gli impianti non potranno essere a vista sui fronti prospicienti, con particolare riferimento a linee aeree o disposte lungo le facciate, gli impianti di ricezione radio-tve gli impianti idrici e sanitari; eventuali nicchie e sportelli metallici per l'alloggiamenti di contatori verranno tinteggiate secondo le medesime tonalità delle facciate di appartenenza o secondo l'abaco dei colori qualora si tratti di murature in pietra a vista;
- III. Qualsiasi intervento su corpi di fabbrica e recinzioni prospicienti le fonti pubbliche, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, potrà avvenire previa o contemporanea sistemazione dei fronti prospicienti attraverso:
 - a. La sostituzione dei serramenti (infissi, sistemi oscuranti, portoncini, portoni) in alluminio anodizzato (dorato o argentato) e serrande metalliche;
 - b. La sostituzione dei canali di gronda e pluviali in pvc con l'istallazione di gronde e pluviali in rame;
 - c. La ricomposizione delle finiture superficiali dei prospetti lasciati al "rustico"

CAPO II - Aspetti procedurali

ART. 25. Modalità operative

Gli interventi consentiti dal PP si attuano, a seconda della categoria di intervento e del grado di complessità mediante:

- a. Comunicazione al Comune;
- b. Relazione di asseverazione per opere interne ai fabbricati;
- c. Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) – autocertificazione a 0 giorni;
- d. Permesso di costruire – autocertificazione a 20 giorni;
- e. Conferenza di servizi
- f. Progetto di opera pubblica.

La facoltà di procedere con SCIA e permesso di costruire non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo o ai sensi del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, dalle competenti autorità ai vincoli di carattere storico - artistico, ambientale e paesaggistico, salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo.

Gli interventi che modificano lo stato dei luoghi e/o l'aspetto esteriore degli edifici sono sempre soggetti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs 42/2004. I titoli edilizi richiesti per le tipologie di intervento consentite dal P.P. sono quelli previsti dalle presenti NTA, dal Regolamento Edilizio e dalle vigenti norme regionali e nazionali quando applicabili.

Gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio possono essere eseguiti senza titolo abilitativo in tutti gli edifici ricompresi dal P.P. nei gruppi "Edifici alterati di recente / nuova edificazione"; negli edifici ricompresi dal P.P. nei gruppi "Edifici di valore storico", tali interventi possono essere realizzati tramite SCIA ed assoggettata relazione di asseveramento (art. 15, comma 2, L.R. 23/1985).

Qualora gli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia, indipendentemente dal gruppo di edifici in cui l'immobile è classificato e che implichi mutamenti di destinazione d'uso sono subordinati alla pratica di autorizzazione edilizia (autocertificazione a 20 giorni)

In merito alla documentazione da allegare alle pratiche in oggetto, alla tipologia di pratica edilizia, si faccia riferimento al regolamento edilizio comunale e alla "tabella B" del SUAPE SARDEGNA contiene la ricognizione dei regimi amministrativi previsti per i principali adempimenti connessi alla L.R. 24/2016.

ART. 26. Difformità tra dati di piano e situazione reale

Qualora le rilevazioni delle grandezze geometriche della unità edilizia quali le aree delle superfici coperte, pertinenze scoperte, volumi, altezze, etc. riportate nella scheda o risultanti negli elaborati grafici del P.P. risultino differenti da quelle reali, nel caso di interventi di completamento tipo "B" con incremento di superficie coperta e/o di volume, nuova costruzione o sostituzione edilizia, saranno consentiti esclusivamente gli incrementi massimi consentiti di superficie coperta, di altezza e volume rispetto alla superficie coperta, altezza e volume esistenti previsti nella scheda della Unità Edilizia

TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I - Norme transitorie e finali

ART. 27. Norme di salvaguardia

Dall'adozione del PP si applicano le norme di salvaguardia, ai sensi della Legge n. 1902 del 03/11/1952, "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei Piani Regolatori", e successive modificazioni ed integrazioni.

Dalla data di adozione del PP è sospeso il rilascio di titoli abilitativi per opere in contrasto con le nuove previsioni.

ART. 28. Situazioni preesistenti

Quando non diversamente specificato nelle presenti Norme, l'utilizzazione di destinazioni d'uso disposte dal PP, ma legittimamente in atto alla data di adozione del Piano, può mantenersi sino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo; sino a tale momento sono consentiti unicamente gli interventi di messa in sicurezza e i soli interventi di manutenzione ordinaria funzionali a detta utilizzazione.



Quando non diversamente specificato nelle presenti Norme, le costruzioni in contrasto con le disposizioni del PP, fatti salvi gli interventi di messa in sicurezza, possono costituire oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria.

ART. 29. Vincoli sovraordinati e disposizioni di legge

I vincoli e le prescrizioni della pianificazione sovraordinata prevalgono sulla disciplina del PP.

ART. 30. Deroghe

Le prescrizioni di PP non ammettono deroghe ad eccezione di quelle specificatamente previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, previa conforme deliberazione consiliare.



APPENDICE

Leggi e Decreti Nazionali

- **R.D. 27 luglio 1934 n° 1265** - "Approvazione testo unico delle leggi sanitarie"
- **Legge 17 agosto 1942 n° 1150** - "Legge Urbanistica"
- **Legge 6 agosto 1967 n° 765** - "Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942"
- **Legge 19 novembre 1968 n° 1187** - "Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942"
- **Legge 22 ottobre 1971 n° 865** - "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità: modifiche ed integrazioni alle LL. 17 agosto 1942, n° 1150; 18 aprile 1962, n° 167; 29 settembre 1964, n° 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata"
- **Legge 5 agosto 1978 n° 457** - "Norme per l'edilizia residenziale"
- **Legge 28 febbraio 1985 n° 47** - "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, sanzioni, recupero, e sanatoria delle opere edilizie"
- **Legge 9 gennaio 1989 n° 13** - "Disposizione per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"
- **Legge 24 marzo 1989 n° 122** - "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393"
- **Decreto Ministeriale (Lavori pubblici) 14 giugno 1989, n. 236** - "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche"
- **Legge 5 marzo 1990, n. 46** - "Norme per la sicurezza degli impianti. Ecologia"
- **Legge n° 10 del 09/01/1991** - "Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia"
- **D.P.R. n° 380/ 2001** - "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia."
- **D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42** - "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"
- **D.Lgs. 192/2005** - "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia"
- **D.p.c.m. 12/12/2005** - "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42"
- **D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152** - "Norme in materia ambientale"
- **D. Lgs. 311/2006** - "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia"

- **D. Lgs. 4/2008** - "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale"
- **Decreto Ministeriale n. 37/2008** - "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici"
- **D. Lgs. 26 marzo 2008 n. 62** - "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione ai beni culturali"
- **D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63** - "Ulteriori disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione al paesaggio"
- **D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59** - "Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia. (09G0068)"
- **D. M. 26/6/2009 - Ministero dello Sviluppo Economico** - "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"

Leggi e Decreti Regionali

- **L.R. 11 ottobre 1985 n° 23** - "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria da insediamenti ed opere abusive, di snellimento e accelerazione delle procedure di espropriative"
- **L.R. 22 dicembre 1989 n° 45** - "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale"
- **L.R. 12 agosto 1998 n° 28** - "Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna con l'art. 6 del D.P.R. 22 maggio 1975, n. 480 e delegate con l'art. 57 del D.P.R. 19 giugno 1979, n. 348"
- **L.R. 16 maggio 2003, n° 5** - "Modifica e integrazione della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, concernente: "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria e di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative" - Denuncia di inizio attività"
- **L.R. 4 agosto 2008, n° 13** - "Norme urgenti in materia di beni paesaggistici e delimitazione dei centri storici e dei perimetri cautelari dei beni paesaggistici e identitari"
- **L.R. 23 ottobre 2009, n° 4** - "Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo"
- **L.R. 20 aprile 2011, n. 11** - Proroga dei termini di cui alla legge regionale 23 ottobre 2009, n.4
- **Decreto Presidente della Giunta Regionale 1-8-1977 n. 9743/271** - "Disciplina limiti e rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici e adeguamento di quelli esistenti" (Decreto Soddu)
- **Decreto Assessore EE.LL. - Finanze e Urbanistica 20- 12- 1983, n. 2266/U (Decreto Floris)** - "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei comuni della Sardegna"