

REGIONE SARDEGNA
Provincia del Sud Sardegna

PARCO EOLICO "ENNAS"
- Comuni di Suelli e Selegas -

Oggetto	PROGETTO DEFINITIVO	BLTX-SU-RC10
Titolo	STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE STRUMENTI URBANISTICI	Cod.elab. scala -

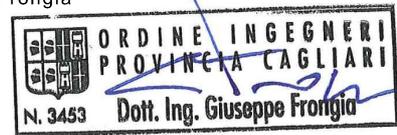
Data	Rev.	Descrizione	Eseg.	Contr.	Appr.
Giugno 2023	0	Emissione per procedura di VIA	IAT	GF	BLTX

A cura di:
I.A.T. Consulenza e progetti S.r.l.
Dott. Ing. Giuseppe Frongia

Gruppo di progettazione:
Ing. Giuseppe Frongia (coordinatore e responsabile)
Ing. Marianna Barbarino
Ing. Enrica Batzella
Pian. Terr. Andrea Cappai
Ing. Gianfranco Corda
Ing. Paolo Desogus
Pian. Terr. Veronica Fais
Ing. Gianluca Melis
Ing. Andrea Onnis
Pian. Terr. Eleonora Re
Ing. Elisa Roych
Ing. Marco Utzeri

Contributi specialistici:
Ce.Pi.Sar.(Chiroterofauna)
Ing. Antonio Dedoni (acustica)
Dott. Geol. Maria Francesca Lobina (geologia)
Agr. Dott. Nat. Nicola Manis (pedologia)
Dott. Nat. Francesco Mascia (Flora)
Dott. Maurizio Medda (Fauna)
Dott.ssa Alice Nozza (Archeologia)
Dott. Matteo Tatti (Archeologia)

Progettazione:
Dott. Ing. Giuseppe Frongia



Il Committente:



BALTEx SARDEGNA 12 SUELLI S.R.L.

Corso XXII Marzo, 33
20129 Milano (MI)
baltexsardegna12suelli@legalmail.it

A4	BLTX-SU-RC10_Stralcio norme tecniche di attuazione strumenti urbanistici	BLTX-SU-RC10_Stralcio norme tecniche di attuazione strumenti urbanistici	2021/0260
Formato	File origine	File di stampa	Codice pratica

Elaborazioni: I.A.T. Consulenza e progetti S.r.l. con socio unico - Via Michele Giua s.n.c. ZI CACIP , 09122 Cagliari, Tel./Fax +39.070.658297

Disegni, calcoli, specifiche e tutte le altre informazioni contenute nel presente documento sono di proprietà della I.A.T. Consulenza e progetti s.r.l. Al ricevimento di questo documento la stessa diffida pertanto di riprodurlo, in tutto o in parte, e di rivelarne il contenuto in assenza di esplicita autorizzazione.



COMUNE DI SUELLI



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE







Sommarario

PREMESSA.....	6
TITOLO I Norme Generali.....	7
art. 1 Limiti del Piano Particolareggiato	7
art. 2 Elaborati costitutivi il Piano Particolareggiato.....	7
art. 3 Obiettivi e contenuti del Piano Particolareggiato.....	9
art. 4 Modalità di attuazione.....	10
art. 5 Stato di conservazione del Patrimonio Edilizio Esistente.....	10
art. 6 Le Classi di Trasformabilità	11
TITOLO II Disciplina dell'intervento edilizio.....	12
art. 7 Categorie di intervento – Definizioni	12
art. 7.1 <i>RECUPERO</i>	12
art. 7.1.1 M.O. - Manutenzione Ordinaria.....	12
art. 7.1.1.a opere interne	12
art. 7.1.1.b opere esterne	12
art. 7.1.2 M.S. - Manutenzione Straordinaria	13
art. 7.1.3 R.C. – Restauro e Risanamento Conservativo	13
art. 7.1.4 R.T.F. Ripristino tipologico delle facciate	14
art. 7.2 <i>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</i>	14
art. 7.2.1 RE/A Ristrutturazione edilizia con conservazione delle caratteristiche tipologiche, con o senza incremento di volume (nei limiti del 20% del volume esistente - Sentenza n. 38088 del 28 settembre 2009 della Corte di Cassazione).....	15
art. 7.2.2 R.E./B Ristrutturazione edilizia con riassetto o riconversione della tipologia, con o senza incremento di volume (nei limiti del 20% del volume esistente - Sentenza n. 38088 del 28 settembre 2009 della Corte di Cassazione).....	15
art. 7.2.3 R.E./C Ristrutturazione edilizia con riassetto o riconversione della tipologia, senza incremento di volume	17
art. 7.3 <i>NUOVA COSTRUZIONE</i>	17
art. 7.3.1 D.R. Demolizione e ricostruzione senza modificazione del lotto.....	17
art. 7.3.2 N.C. Nuova Costruzione all'interno di lotti vuoti.	17
TITOLO III L'Abaco Tipologico e degli Elementi Costruttivi.....	18
TITOLO IV Contenuti e redazione degli elaborati tecnici di progetto.....	19
art. 8 Prescrizioni di carattere generale.....	20
art. 9 Limitazioni per gli interventi interni	20
art. 10 Composizione architettonica delle facciate	20
art. 10.1 <i>RIORDINO DELLE BUCATURE</i>	20
art. 10.1.1 Conservazione delle antiche aperture	21
art. 10.1.2 Ripristino delle antiche aperture.....	21
art. 10.1.3 Dimensionamento aperture	21
art. 10.2 <i>RIORDINO DELLE SUPERFETAZIONI O DI QUALSIASI VOLUME INCONGRUO</i>	21
art. 10.3 <i>RIQUALIFICAZIONE DEI BALCONI</i>	22
art. 10.3.1 Parti metalliche di terrazzi, balconi e corrimano.....	22
art. 10.4 <i>RIQUALIFICAZIONE LASTRICI SOLARI</i>	22
art. 10.5 <i>REVISIONE TOTALE DEL FRONTE</i>	22
TITOLO VI Prescrizioni speciali.....	23
art. 11 Prescrizioni speciali e normativa edilizia di dettaglio	23



<i>art. 11.1</i>	<i>N° PIANI</i>	23
<i>art. 11.2</i>	<i>SOTTOTETTO</i>	23
<i>art. 11.3</i>	<i>COPERTURE</i>	23
<i>art. 11.4</i>	<i>ALTEZZE INTERNE</i>	21
<i>art. 11.5</i>	<i>SOLAIO INTERMEDIO</i>	21
<i>art. 11.6</i>	<i>COLLEGAMENTI VERTICALI</i>	21
<i>art. 11.7</i>	<i>POZZI</i>	21
<i>art. 11.8</i>	<i>FRAZIONAMENTI</i>	21
<i>art. 11.9</i>	<i>RECINZIONI E PORTALI</i>	22
<i>art. 11.10</i>	<i>RIVESTIMENTI</i>	22
<i>art. 11.11</i>	<i>ABACO COLORI</i>	23
<i>art. 11.12</i>	<i>INFISSI (PORTE E FINESTRE)</i>	24
<i>art. 11.12.1</i>	Finestre.....	24
<i>art. 11.12.2</i>	Serramenti di oscuramento.....	25
<i>art. 11.12.3</i>	Davanzali e soglie.....	25
<i>art. 11.12.4</i>	Porte e portoni.....	25
<i>art. 11.13</i>	<i>PORTICATI</i>	26
<i>art. 11.14</i>	<i>PROCEDURE E MODALITÀ PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE DELLE CORTI, GIARDINI ED ORTI</i>	26
<i>art. 11.15</i>	<i>BALCONI</i>	26
<i>art. 11.16</i>	<i>ARTICOLAZIONE DEI CORPI DI FABBRICA SUL SOLO PIANO TERRA</i>	27
<i>art. 11.17</i>	<i>RADDOPPIO IN ALTEZZA</i>	27
<i>art. 11.18</i>	<i>RIORDINO COMPONENTI IMPIANTISTICHE – IMPIANTI TECNOLOGICI E ACCESSORI DI FACCIATA</i>	27
<i>art. 11.18.1</i>	Canali di gronda e pluviali.....	27
<i>art. 11.18.2</i>	Cavi elettrici, telefonici, tubazioni del gas metano e dell’acquedotto.....	27
<i>art. 11.18.2.a</i>	Cavi elettrici e telefonici.....	27
<i>art. 11.18.2.b</i>	Condutture di acqua, gas e simili.....	28
<i>art. 11.18.3</i>	Contatori.....	28
<i>art. 11.18.4</i>	Impianti di condizionamento dell’aria, Pompe di calore, unità moto condensanti e simili.....	29
<i>art. 11.18.5</i>	Campanelli, citofoni e videocitofoni.....	29
<i>art. 11.18.6</i>	Cassette postali.....	29
<i>art. 11.18.7</i>	Antenne radiotelevisive e radiotelefoniche.....	30
<i>art. 11.19</i>	<i>VETRINE E INSEGNE</i>	30
<i>art. 11.20</i>	<i>INFERRIATE E CHIUSURE DI SICUREZZA, RINGHIERE, CANCELLI, CANCELLATE E FERRI BATTUTI</i>	34
<i>art. 11.21</i>	<i>ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORAZIONI VARIE</i>	34
<i>art. 11.21.2</i>	Testimonianze storiche.....	34
<i>art. 11.22</i>	<i>CANNE FUMARIE, COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI</i>	34
<i>art. 12</i>	<i>Norme per l’installazione di antenne televisive</i>	36
<i>art. 13</i>	<i>Norme per l’installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari</i>	36
<i>art. 14</i>	<i>Installazione di pannelli e collettori solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici su coperture</i>	36
<i>art. 15</i>	<i>Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della telefonia</i>	36
<i>art. 16</i>	<i>Segnaletica stradale</i>	36
<i>art. 17</i>	<i>Pubblicità a più livelli</i>	37
<i>art. 17.1</i>	<i>AFFISSIONI PUBBLICHE O PRIVATE</i>	37



art. 17.2	INSEGNE	37
art. 17.3	TARGHE	38
art. 17.3.1	Targhe pubblicitarie	38
art. 17.3.2	Targhe toponomastiche	38
art. 17.3.4	Targhe per numeri civici	38
art. 18	Arredo urbano	39
art. 18.1	PANCHINE	39
art. 18.2	GETTA CARTE	39
art. 18.3	DISSUASORI	39
art. 18.4	FONTANELLE	40
art. 18.5	ILLUMINAZIONE PUBBLICA	40
art. 18.6	CHIUSINI E GRIGLIE	41
art. 18.7	FIORIERE	42
	Fioriera rastremata grande con piedi sferici in ghisa	42
art. 18.8	PAVIMENTAZIONI STRADALI	42
art. 18.9	VERDE URBANO	42
art. 19	Destinazioni d'uso	43
art. 20	Gli organi tecnici della gestione	43
art. 21	Computo delle volumetrie	43
TITOLO VII	Aggiornamento delle schede aggiuntive	44
art. 22	Difformità tra i dati del piano e la situazione reale	44
TITOLO VIII	Disposizioni varie	44
TITOLO IX	Elaborati di progetto	45
	Indice analitico	46



PREMESSA

Per le cartografie del piano, si è proceduto tramite comparazione delle mappe catastali vigenti, la carta tecnica numerica Regionale, il rilievo aereo in quota, e i rilievi metrici esterni degli isolati a terra. Il calcolo delle aree è stato effettuato con il metodo della scomposizione di figure geometriche dei lotti e dei fabbricati nella carta catastale e nella carta tecnica numerica regionale. Di tutte le unità abitative si è riusciti a digitalizzare le mappe col sistema Cad ed un software BIM che seppur con una buona approssimazione, saranno, comunque da verificare in fase di progetto definitivo della singola unità abitativa, sul terreno con rilievi metrici e/o strumentali dal professionista incaricato.

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

Qualora si riscontrassero negli elaborati progettuali anomalie di ripartizioni di proprietà, dovute alle carenze e ai mancati aggiornamenti delle mappe e partite catastali risalenti al 1986, si ricorda che le schede delle singole unità devono essere sottoposte ad aggiornamento da parte del tecnico incaricato dalla committenza di redigere il progetto di ogni U.E.

A tale proposito si precisa che tali aggiornamenti riguarderanno:

- Dati catastali;
- Rilievo fotografico e topografico del lotto nonché rilievo architettonico dei fabbricati esistenti (con individuazione della volumetria esistente);
- Eventuale aggiornamento attraverso fotografie storiche di eventuali differenze con i profili longitudinali rappresentati (se presenti) che giustifichino nuovi eventuali profili.

Dopo indagini accurate, visite sul posto ed un attento esame delle schede particolareggiate, delle patologie e dissesti, delle 103 unità abitative del centro storico, è emersa una situazione di preoccupante degrado, dovuta in gran parte, all'abbandono ed a mezzo secolo di carenza di manutenzioni.

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

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



TITOLO I Norme Generali

art. 1 Limiti del Piano Particolareggiato

Il Piano include integralmente la zona omogenea "A – *Centro Storico*", secondo il perimetro definito dal vigente P.U.C. Tale sottozona verrà indicata di seguito "*Centro Storico*".

art. 2 Elaborati costitutivi il Piano Particolareggiato

Costituiscono elaborati fondamentali del P.P.:

TAV 01.n - La Geografia dei Luoghi

TAV 01.1 - inquadramento territoriale

TAV 01.2 - idrografia + orografia

TAV 01.3 – complessi manufatti di carattere emergente e monumentale

TAV 02.n - Stralcio PPR

TAV 02.1 - STRALCIO PPR13_22_tavola dei beni paesaggistici_548 IV A2

TAV 02.2 - STRALCIO PPR13_23_tavola degli insediamenti storici e contesti identitari_548 IV A2

TAV 02.3 - STRALCIO DAL PAI_Codice_Area_21_TREXENTA

TAV 03.n- Il sistema urbano

TAV 03.1a - analisi dell'evoluzione

TAV 03.1b - analisi dell'evoluzione

TAV 03.1c - analisi dell'evoluzione

TAV 03.02a - evoluzione storica centro abitato

TAV 03.02b - evoluzione storica centro abitato – Schema esemplificativo

TAV 03.03 - evoluzione storica viabilità

TAV 03.04 - collegamento con i paesi limitrofi

TAV 03.05 - schema esemplificativo dell'impatto visivo del centro storico

TAV 03.06 - Piano Urbanistico Comunale

TAV 03.07 - il centro matrice - Limiti territoriali del centro matrice

TAV 03.08 - il centro matrice - Limiti territoriali dei comparti

TAV 03.09 - complessi, manufatti di carattere emergente e monumentale

TAV 03.10 - slarghi e piazze

TAV 04.n - Il centro di antica e prima formazione

TAV 04.01 - fruizioni generali

TAV 04.02 - pianta uso unità edilizie

TAV 04.03 - condizioni generali delle unità edilizie

TAV 04.04 - condizioni generali delle coperture delle unità edilizie

TAV 04.05 - rilievo tettoie magazzini legnaie ricoveri animali

TAV 04.06 - rilievo unità abitative materiali coperture

TAV 04.07 - rilievo portoni portali passi carrai

TAV 04.08 - rilievo cortili corti frutteti orti

TAV 04.09 - rilievo pozzi centro storico

TAV 4.10.n - orientamento e tipologia edilizia isolati (da a-z)

TAV 04.11 - vuoti urbani

TAV 4.12 - arredo urbano

TAV 4.13 - pavimentazioni stradali

TAV 04.14 - classi di trasformabilità

TAV 04.15 - aumento di volumetria



TAV 05.n - Consistenza architettonica e caratteri architettonici (da 01-22)

TAV 06.1 - Obbiettivi e strategie (da a-c)

TAV 07.n - Tavola dei dissesti endemici (da 01- 16)

TAV 08.n - Abaco Tipologico (da 01-09)

art. 3 Obiettivi e contenuti del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Suelli, ha come obiettivi generali:

- la riqualificazione dei tessuti edilizi abitativi;
 - la valorizzazione dei caratteri originari e tradizionali dell'identità architettonica e urbanistica di Suelli;
 - il potenziamento delle infrastrutture pubbliche;
 - il miglioramento della qualità della vita per i residenti e per gli utenti esterni.
- Nello specifico:
- attivare e guidare la partecipazione sociale alle scelte;
 - fornire un'attività di consulenza tecnica nei confronti degli operatori nelle fasi realizzative;
 - costituire una base documentativa permanente (e quindi aggiornabile) sul complesso di progetti ed iniziative pubbliche e private che si correlano direttamente e indirettamente alla valorizzazione del Centro Storico;
 - determinare le condizioni per uno sportello unico di "autorizzazione" delle trasformazioni;
 - monitorare gli effetti delle trasformazioni insediative.

In base ai seguenti temi di riflessione:

- "pregi" e i "difetti" del Centro storico;
- Abitare in Centro Storico a Suelli: problemi, osservazioni e proposte;
- Il commercio nel Centro di Suelli: problemi, osservazioni e proposte;
- Adeguatezza dei servizi del Centro;
- Adeguatezza degli spazi pubblici del Centro;
- Il rapporto del Centro di Suelli con gli altri quartieri del Comune: problemi e proposte;
- Il turismo a Suelli;
- Quali iniziative sociali, culturali, ricreative per Suelli.

Le strategie proposte nel presente piano riguardano nello specifico:

- PAES (Piani d'azione per l'energia sostenibile)
- Riqualificazione e valorizzazione del sistema strutturante degli spazi pubblici della città a completamento dei lavori sin ora effettuati;
- Riqualificazione e riuso di alcune aree all'interno del paese;
- Elaborazione di un "Manuale per la Qualità urbana" teso a fornire indicazioni e regole certe; e comprensibili per gli interventi edilizi e finalizzato alla valorizzazione "graduale" e diffusa della qualità insediativa e dell'immagine della città;
- Elaborare delle linee guida negli interventi di recupero e realizzazione di nuovi spazi urbani, identificando la tipologia di arenaria da utilizzare per la pavimentazione esterna, l'arredo urbano ed il verde da utilizzare che sia presente e tipico della Trexenta e del territorio di Suelli.;

Per quanto riguarda l'edificato e la nuova edificazione residenziale si è indirizzati verso uniformare i caratteri del centro storico mediante azioni che prevedano:

- elaborare delle linee guida di interventi sulle facciate che guidino il privato, i tecnici e le imprese nella realizzazione degli interventi proposti;
- elaborazione di una tabella di colori utilizzabili sulle facciate mediante un'analisi dell'esistente;
- utilizzo di materiali ecologici e a base di calce laddove si dovrà intervenire su edifici esistenti in pietra;
- eliminazione delle superfetazioni e ripristino delle aperture secondo un giusto rapporto dimensionale larghezza-altezza;
- tipologia di infissi;
- caratteri particolari delle facciate e degli edifici da recuperare;
- linee guida per le caratteristiche delle nuove edificazioni.



art. 4 Modalità di attuazione

Il Piano Particolareggiato è attuato mediante interventi edificatori di iniziativa pubblica e privata con le modalità consentite dalle vigenti leggi in materia, ed in conformità alle prescrizioni del presente Piano.

Gli interventi di iniziativa pubblica attuati dall'Amministrazione comunale, che deve curarne la progettazione e la realizzazione nel rispetto delle presenti Norme, si attuano attraverso i seguenti piani:

- Piani di recupero di iniziativa pubblica redatti ai sensi della Legge 457/78 - art. 27 e 28, previa delimitazione delle zone di degrado.
- Piani di comparto secondo le previsioni della L.R. 22/12/1989 n° 45.

art. 5 Stato di conservazione del Patrimonio Edilizio Esistente

Nel corso dell'indagine di conservazione del Patrimonio Edilizio esistente, da cui sono state elaborate le tavole di progetto, sono state individuate e classificate 4 diverse categorie riportate nelle singole schede di intervento:

- **Stato di conservazione Ottimo:** riguarda quelle U.E. che non presentano complessivamente nessuna forma di degrado e deformazione a livello di fondazioni, murature, orditure, copertura;
- **Stato di conservazione Buono:** riguarda quelle U.E. che presentano complessivamente una lieve forma di degrado e deformazione a livello di fondazioni, murature, orditure, copertura, risolvibili con piccoli interventi di manutenzione ordinaria;
- **Stato di conservazione Sufficiente:** riguarda quelle U.E. che presentano complessivamente una forma di degrado e deformazione a livello di fondazioni, murature, orditure, copertura, risolvibili con interventi di manutenzione straordinaria ovvero situazioni che potrebbero a lungo andare precludere la stabilità o salubrità degli ambienti;
- **Stato di conservazione Scarso:** riguarda quelle U.E. che presentano complessivamente una forma di degrado e deformazione a livello di fondazioni, murature, orditure, copertura, non risolvibili con interventi di manutenzione straordinaria ovvero situazioni che necessitano di un nuovo progetto di recupero dell'intero manufatto.
- **Stato di conservazione Rudere:** riguarda quelle U.E. edifici prive del tetto, ma nel quale siano presenti e riconoscibili le scatole murarie quale edificio semplicemente molto degradato e come tale da sottoporre ad una più attenta e delicata azione di recupero e reintegrazione. Casi come questi richiedano una documentazione di rilievo "critico" ed un'indagine storica e d'archivio particolarmente accurata. Nel caso di edificio prevalentemente demolito (con solo le fondazioni e parziali spiccati di muro fuori terra) per il quale non è più proponibile neppure il recupero dei componenti del paramento murario, occorre responsabilmente prendere atto che il valore storico documentario dell'edificio originario è sostanzialmente andato perduto, e che qualunque intervento configura una ricostruzione ex novo. In questo caso la ricostruzione di un nuovo volume sul luogo dove esisteva un precedente edificio in un contesto storico, tanto più se in un ambito d'insieme conservativo, deve attentamente considerarne il sedime ove ricostruibile attraverso i ruderi e le tracce della scatola muraria o la documentazione catastale e storica. Allineamenti, fili stradali, spessori e rapporti dei corpi di fabbrica preesistenti dovranno essere tenuti ben presenti nel progetto del nuovo edificio, onde consentire di non interrompere in maniera traumatica la continuità del tessuto edilizio e del rapporto del costruito con lo spazio pubblico.

Si prescrive la ricostruzione secondo l'impianto originario e le altezze preesistenti, mentre qualora non ne sia identificabile o rilevabile l'impianto storico e le sue relative altezze, si farà riferimento all'abaco delle tipologie edilizie tavola 8.01 ed in modo approfondito al singolo comparto alle tavole 04.10.,

**art. 6 Le Classi di Trasformabilità**

Alle "Unità di Intervento" si applicano le seguenti "Classi di Trasformabilità":

Classe 1 - Corpi di Fabbrica originari a conservazione integrale con BASSA O NULLA TRASFORMABILITA'		INTERVENTI	
Si tratta di quelli per i quali è stata riscontrata la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del Corpo di Fabbrica. La salvaguardia sarà perseguita mediante un insieme sistematico di opere finalizzate al recupero e alla conservazione del fabbricato nella sua consistenza materica e stratificazione storica e formale originaria.		<ul style="list-style-type: none"> • Manutenzione ordinaria e straordinaria; • Restauro e Risanamento Conservativo 	
Classe 2 - Corpi di Fabbrica originari con MEDIA TRASFORMABILITA'			
Si tratta di edifici tradizionali, in condizioni di degrado o comunque alterati, anche da nuovi fabbricati contigui o da parti in sopraelevazione, la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la conservazione o una parziale modificazione mediante nuovi, contenuti ampliamenti o demolizione di recenti sopraelevazioni.			
SOTTO CLASSE	DEFINIZIONE	INTERVENTI	
		<u>corpo di fabbrica originario</u>	<u>restanti parti ed eventuali ampliamenti</u>
2a	edifici con diffuso mantenimento dei caratteri originari. La copertura fa parte integrante della facciata.	<ul style="list-style-type: none"> • Manutenzione ordinaria e straordinaria; • Restauro e Risanamento Conservativo 	<ul style="list-style-type: none"> • RISTRUTTURAZIONE (RE/A)
2b	edifici con maggiori alterazioni, in particolare sopraelevazioni	<ul style="list-style-type: none"> • RISTRUTTURAZIONE (RE/A) • RIPRISTINO TIPOLOGICO DELLE FACCIATE (RTF) 	<ul style="list-style-type: none"> • RISTRUTTURAZIONE (RE/A) • RIPRISTINO TIPOLOGICO DELLE FACCIATE (RTF)
Classe 3 - Corpi di Fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili con ALTATRASFORMABILITA'		INTERVENTI	
Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti, e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere tradizionale dell'ambiente urbano.		<ul style="list-style-type: none"> • RISTRUTTURAZIONE (RE/B); • DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE. 	
Classe 4 - Corpi di Fabbrica sostituiti tipologicamente incompatibili		INTERVENTI	
Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti, e quindi non originari, la cui permanenza è in contrasto, per distacchi, ombre portate, tipologie, ingombri, con il carattere tradizionale dell'ambiente urbano.		<ul style="list-style-type: none"> • RISTRUTTURAZIONE (RE/C); • DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE. 	



TITOLO II Disciplina dell'intervento edilizio

art. 7 Categorie di intervento – Definizioni

Le trasformazioni edilizie consentite nel Centro Storico sono disciplinate dalle categorie di intervento di cui ai punti seguenti, raggruppate nelle macrocategorie del **RECUPERO**, **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA** e **NUOVA COSTRUZIONE**, le cui definizioni sono valide esclusivamente per gli interventi relativi al presente Piano.

Nelle definizioni che seguono viene richiamato, a seconda dei casi, il limite del profilo regolatore, da intendersi come limite di altezza da non superare negli interventi che prevedono nuova edificazione o demolizione. In ogni caso, gli interventi devono essere coerenti anche con le indicazioni dell'Abaco. Nel caso di altezze discordanti fra indicazione di profilo e di abaco, è da ritenere valida la minore.

art. 7.1 RECUPERO

art. 7.1.1 M.O. - Manutenzione Ordinaria

Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria, purché condotti nel rispetto degli elementi tecnici e morfologici tradizionali se esistenti, i seguenti tipi di opere:

art. 7.1.1.a opere interne

- 1) pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti
- 2) tinteggiature interne
- 3) tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni
- 4) riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti
- 5) riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, termico e di ventilazione) purché non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare in modo irreversibile elementi o parti dell'organismo edilizio.

art. 7.1.1.b opere esterne

- 6) pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi senza mutamento dei caratteri degli strati di finitura esistenti, ripresa parziale dei rivestimenti e degli intonaci esistenti senza mutamento dei caratteri tecnologici e fisico-chimici di quelli esistenti
- 7) tinteggiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali, della posizione, della forma, disegno e dimensioni
- 8) pulitura, tinteggiatura, riparazione o sostituzione degli infissi e dei serramenti senza modificazione dei materiali e del disegno degli stessi.
- 9) riparazione e sostituzione dei soli manti di copertura dei tetti senza modificazione dei materiali esistenti e delle soluzioni tecnologiche esistenti
- 10) riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali nonché dei comignoli esistenti senza modificarne posizione, caratteri tecnologici e formali
- 11) riparazione e sostituzione delle pavimentazioni esterne senza modifiche dei materiali, delle forme e disegno e delle modalità di posa.



art. 7.1.2 M.S. - Manutenzione Straordinaria

Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti fatiscenti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non si alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazione d'uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- 1) Apertura, chiusura o modifica di vani sulle murature, anche portanti, interne
- 2) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, purché le opere richieste risultino compatibili con la conservazione dei caratteri fondamentali dell'organismo edilizio e non modifichino il numero delle unità immobiliari
- 3) Rifacimento dei manti di copertura e cornicioni, senza modificarne le quote di imposta e le pendenze e con l'utilizzo dei materiali tradizionali. E' obbligatorio l'uso dei coppi sardi per il manto di copertura con riutilizzo dei coppi originali preesistenti e idonei alla funzione. In tal caso dovrà essere valutata l'opportunità di concentrare gli elementi originali sui fronti o viste privilegiate o di diffondere omogeneamente gli elementi vecchie tra quelli nuovi. E' ammessa la sostituzione delle parti ammalorate della struttura portante in legno del tetto e dei solai intermedi (tavolato, orditura minuta, secondaria e principale) senza mutamento dei materiali, numero degli elementi, loro posizione e schema statico
- 4) rifacimento degli intonaci esterni e loro tinteggiatura, attuato nel rispetto dei caratteri chimico-fisici dei materiali esistenti. Eventuali motivi decorativi originari saranno soggetti a risanamento conservativo
- 5) rifacimento di recinzioni, pavimentazioni esterne, anche con modifica dei materiali esistenti ma nel rispetto delle loro caratteristiche tecnologiche e morfologiche originarie
- 6) rifacimento, ampliamento o integrazione di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici purché nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio.

L'intervento di M.S. su edifici appartenenti alle classi della "Bassa o Nulla Trasformabilità", non può prevedere interventi che siano in contrasto con la Categoria del "Restauro e Risanamento Conservativo" di cui al punto seguente. L'intervento – qualora non sia limitato alle sole opere interne

- comporta l'obbligo di adeguare i prospetti pubblici secondo quanto prescritto nella Categoria RC.

L'intervento di M.S. su edifici appartenenti alle classi della "Media Trasformabilità", comporta l'obbligo di adeguare i prospetti pubblici – qualora l'intervento non sia limitato alle sole opere interne

- secondo quanto prescritto dalla Categoria RC per i corpi o recinzioni originali e dall'Abaco e Profilo regolatore per le parti restanti.

L'intervento di M.S. su edifici appartenenti alle classi dell'"Alta Trasformabilità" compatibili, e "Sostituiti" incompatibili, comporta l'obbligo di adeguare i prospetti pubblici – qualora l'intervento non sia limitato alle sole opere interne – secondo quanto prescritto dall'Abaco e Profilo regolatore. Nel caso di edifici appartenenti alla classe "Sostituiti" incompatibili, l'intervento sarà ammesso, esclusivamente, previa adeguata dimostrazione progettuale dell'ottenimento di un prospetto compatibile con il corpo normativo.

La Variazione di destinazione d'uso senza esecuzione di opere può essere assentita se la destinazione d'uso richiesta è compatibile con le caratteristiche della Classe di appartenenza dell'edificio.

art. 7.1.3 R.C. – Restauro e Risanamento Conservativo

Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001, per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e i suoi spazi esterni (corte), meritevoli di particolare tutela architettonica sotto il profilo edilizio o storico-culturale, nella loro consistenza materica e stratificazione storica e formale, mediante un insieme sistematico di opere che, nel pieno rispetto del sistema strutturale, del sistema

distributivo e del sistema tecnologico e morfologico dell'organismo edilizio originario, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e gli spazi esterni, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso,



l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo stesso.

Un corretto intervento di restauro e risanamento dovrà prevedere il mantenimento dei caratteri costruttivi originari e l'uso di materiali originari per le parti in sostituzione o adeguamento. Con riferimento agli artt. 4 e 5 del decreto 2266/U del 20.12.83 e dell'art. 5 della Circolare Assessore EE.LL. del 10.05.84, negli interventi di restauro e risanamento conservativo la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

Solo nel caso di dissesto statico non recuperabile comprovato da perizia giurata di tecnico abilitato con laurea in ingegneria o architettura, è ammessa la demolizione delle parti pericolanti e la fedele ricostruzione con uso degli stessi materiali, tecniche costruttive e disposizioni planimetriche del fabbricato originale (vedi Abaco), fatti salvi gli adeguamenti impiantistici e igienico-sanitari.

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

art. 7.1.4 R.T.F. Ripristino tipologico delle facciate

Riguarda gli edifici e muri perimetrali per i quali, pur non essendo richiesto il restauro e risanamento conservativo esteso all'intera Unità di Intervento, è prescritta la conservazione e recupero dei caratteri costruttivi originari degli affacci su vie, piazze o altri spazi pubblici.

Tale categoria di intervento è implicita negli interventi di RECUPERO (U.I. delle **classi 1 e sottoclasse 2a**), obbligatoria negli interventi sulle parti originali delle U.I. appartenenti alla **sottoclasse 2b**, e in alcuni casi - prevista sui muri di cinta originari di lotti occupati anche da U.I. appartenenti alle altre classi, così come indicato nella tavola degli interventi edilizi.

Dovranno pertanto essere conservati e riproposti gli elementi costruttivi e decorativi esistenti nelle facciate conservandone o recuperando le caratteristiche dimensionali e tipologiche originarie. La copertura fa parte integrante della facciata.

art. 7.2 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001, , gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli 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.

Tali interventi debbono comunque rispettare i limiti sanciti dalle presenti norme e non possono interessare edifici e manufatti a qualunque titolo vincolati in forza delle leggi nazionali vigenti in materia di protezione e tutela del patrimonio storico-artistico, monumentale o ambientale.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono state previste tre sottocategorie:

RE/A: più restrittiva, eseguibile solo su Unità di Intervento appartenenti alla **classe 2**; **RE/B:** eseguibile solo su Unità di Intervento appartenenti alla **classe 3**;

RE/C: eseguibile solo su Unità di Intervento appartenenti alla **classe 4**;

Gli interventi di ristrutturazione consistono in:

- sostituzione delle strutture orizzontali;
- unione di locali interni appartenenti ad una stessa unità immobiliare o a più unità immobiliari, anche attraverso aperture praticate nei setti murari interni;
- rifacimento delle strutture di collegamento verticale, e inserimento di nuove strutture di collegamento;
- inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto della volumetria esistente;
- modifica della organizzazione dei locali interni;
- rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della geometria complessiva, della quota di



gronda e di colmo. Il manto di copertura sarà in coppi sardi (per il previsto riutilizzo dei coppi originali vedi quanto previsto nella Manutenzione straordinaria);

- modifica e/o parziale rifacimento dei fronti esterni in regime di Recupero (corpi originari

Classe 2) o nel rispetto delle indicazioni dell'Abaco (**Classi 3 e 4**);

- accorpamento di unità immobiliari differenti.

Nel caso di Ristrutturazione edilizia di tipo A (**RE/A**) (intervento su parti non originali di edifici tradizionali della **sottoclasse 2a** e su edifici della **sottoclasse 2b**), gli interventi di cui sopra saranno eseguiti nel rispetto dell'assetto distributivo e strutturale originario dell'organismo edilizio.

Si consiglia l'uso dei materiali originali; in alternativa sono ammesse murature portanti in laterizio intonacato e solai in latero cemento.

Gli interventi di ampliamento consentiti non potranno superare la quota del 20% del volume esistente (Sentenza n. 38088 del 28 settembre 2009 della Corte di Cassazione) e consistono in:

- raddoppio in altezza dei corpi di fabbrica esistenti al solo piano terra, se consentito dai profili regolatori;
- ampliamento di fabbricati esistenti, in adiacenza o in altre posizioni ammesse dalla Norme e dall'Abaco, su lotto già edificato.

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

art. 7.2.1 RE/A Ristrutturazione edilizia con conservazione delle caratteristiche tipologiche, con o senza incremento di volume (nei limiti del 20% del volume esistente - Sentenza n. 38088 del 28 settembre 2009 della Corte di Cassazione).

Prevede la riorganizzazione funzionale dei singoli Corpi di Fabbrica, il risanamento conservativo dei fronti del corpo originario o dei muri di cinta sugli spazi pubblici e permette altresì, sempre nel rispetto degli assetti essenziali dell'Organismo Edilizio, gli ampliamenti volumetrici possibili sulla base degli indici esistenti, delle norme di Piano entro il limite massimo di 2,57 mc/mq e comunque non superiori al 20% del volume esistente.

Si consiglia l'uso dei materiali originali; in alternativa sono ammesse murature portanti in laterizio intonacato e solai in latero cemento.

Tale categoria di intervento può applicarsi a:

¼ Parti non originarie dei Corpi di fabbrica appartenenti alla **sottoclasse 2a**;

¼ Corpi di fabbrica appartenenti alla **sottoclasse 2b**, ad esclusione dei fronti del corpo originario che saranno assoggettati alla categoria RTF.

art. 7.2.2 R.E./B Ristrutturazione edilizia con riassetto o riconversione della tipologia, con o senza incremento di volume (nei limiti del 20% del volume esistente - Sentenza n. 38088 del 28 settembre 2009 della Corte di Cassazione).

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

Sono possibili gli ampliamenti volumetrici entro il limite massimo di 2.57 mc/mq e comunque non superiori al 20% del volume esistente.

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

Gli interventi si ispireranno al principio del corretto inserimento delle opere nel contesto ambientale, assumendo a modello e riferimento l'edilizia di tipo tradizionale.

Per le U.I. interessate da **RE/B** appartenente alla **classe 3**, i prospetti pubblici si adegueranno – nel rispetto



delle prescrizioni dell'Abaco - con soluzioni libere da elementi impropri o simulativi, comunque semplici,

chiaramente contemporanee ed integrate nel contesto.

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

- la eliminazione di rivestimenti con materiali in contrasto con i caratteri costruttivi tradizionali (lastre di granito lucidato e di altre pietre a vista non locali, mattonelle in gres, rivestimenti a buccia o graffiato o al quarzo...).
- il contenimento in larghezza dei balconi (complessivamente massimo 1/3 dello sviluppo della facciata) e in aggetto (max 40 cm), i parapetti saranno realizzati con ringhiere in ferro a semplice disegno;
- contenimento degli sporti di gronda (max 30 cm);
- ridimensionamento delle aperture (finiture e porta-finestra) entro i criteri stabiliti nell'Abaco tipologico e degli elementi costruttivi, provvedendo al loro riallineamento lungo assi verticali;
- le dimensioni geometriche delle aperture dovranno essere relazionate al disegno complessivo della facciata, avendo come criterio generale quello di un rapporto di snellezza nettamente maggiore di 1 (es. 1,8x2,7 m per negozi, 1x2,7 m per ingressi residenziali e porte- finestre al primo piano; 0,8x2,30 - 1x1,70 m per le finestre);
- l'eliminazione di doppi infissi comprese le persiane, in qualunque materiale siano eseguiti, disposti sul filo esterno della muratura;
- in solo intonaco colorato liscio oppure "a pran'è pahitta", (calce e sabbia o biocalce) ;
- in tinteggiature di tipo silossanico (per i colori si rimanda ad apposito abaco);
- pietra faccia a vista (non è consentito l'uso di pietra al piano terra ed intonaco al piano successivo o viceversa, né il cosiddetto effetto torrione ma bensì di deve realizzare una muratura congrua alle caratteristiche tipologiche originarie del centro storico);
- è ammesso il fissaggio nella sola parte basamentale del piano terreno, i elementi lapidei;
- le recinzioni dovranno essere realizzate con muratura continua di altezza compresa tra 2,40 e 2,70 m, soprattutto nei casi di edifici arretrati rispetto al filo stradale. Gli ingressi dovranno essere iscritti entro il profilo della muratura;
- Negli interventi sulle coperture (parte integrante delle facciate), i materiali impiegati nei manti e nelle strutture devono essere del medesimo tipo e dello stesso colore di quelli utilizzati nel contesto edilizio tradizionali suellese (coppi sardi - per il previsto riutilizzo dei coppi originali vedi quanto previsto nella Manutenzione straordinaria); lo stesso vale per la forma, la disposizione e la pendenza delle falde, per le quali non ci si deve scostare dalle tipologie tradizionali locali.

La concessione è comunque soggetta a tutte le regole edilizie previste nella presente Normativa, nonché alla conforme valutazione della Commissione Edilizia (ove prevista) e dell'Ufficio Tecnico.



art. 7.2.3 R.E./C Ristrutturazione edilizia con riassetto o riconversione della tipologia, senza incremento di volume

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

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

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

In caso di demolizione di fabbricati che eccedano il limite di 2,57 mc/mq, che sia essa completa o di un intero piano del fabbricato, è possibile la ricostruzione solo rientrando nel limite medio di zona A, pari a 2,57 mc/mq .

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

art. 7.3 NUOVA COSTRUZIONE

Nel Centro Storico esistono, alla data di stesura del Piano, vi sono alcuni lotti liberi da fabbricati (vedi tavola "VUOTI URBANI").

Oltre che a questi casi, la categoria della Nuova Costruzione si potrà applicare con il regime di Demolizione e Ricostruzione e nei casi di Ristrutturazione edilizia (RE/A ed RE/B) con aumento di volumetria pari a 2,57 mc/mq .

art. 7.3.1 D.R. Demolizione e ricostruzione senza modificazione del lotto.

Riguarda gli interventi volti alla sostituzione, parziale o totale, di edifici appartenenti alle Classi dell'"Alta Trasformabilità" compatibili (classe 3) o "Sostituiti" incompatibili (classe 4), con il vincolo delle altezze di gronda indicate nei profili regolatori e della densità di 2,57 mc/mq.

L'intervento comporta l'obbligo di adeguarsi, in funzione delle dimensioni del fronte del lotto, all'Abaco tipologico e degli elementi costruttivi, e di realizzare i prospetti pubblici secondo quanto prescritto nella Categoria RE/B.

Indice di copertura dovrà essere minore o uguale a 0,5.

art. 7.3.2 N.C. Nuova Costruzione all'interno di lotti vuoti.

Riguarda gli interventi volti alla costruzione di nuovi edifici, con il vincolo di densità dei 2,57 mc/mq e delle altezze di gronda indicate nei profili regolatori.

L'intervento comporta l'obbligo di adeguarsi, in funzione delle dimensioni del fronte del lotto, all'Abaco tipologico e degli elementi costruttivi, e di realizzare i prospetti pubblici secondo quanto prescritto nella Categoria **RE/B**.

Indice di copertura dovrà essere minore o uguale a 0,5.



TITOLO III L'Abaco Tipologico e degli Elementi Costruttivi

Allo scopo di definire il sistema delle regole edilizie per il controllo della “Ristrutturazione Edilizia”, della “Nuova Costruzione” e della “Demolizione e Ricostruzione”, gli interventi dovranno rispettare l'Abaco tipologico e degli elementi costruttivi cui questo articolo rimanda. Le trasformazioni proposte, dovranno comunque essere motivate in sede di progetto e trovare riferimento con gli elementi desunti dall'abaco tipologico.

Ristrutturazioni, ampliamenti e nuovi volumi, ove non diversamente ed esplicitamente stabilito dalla normativa definita per le singole unità d'intervento nelle apposite tavole, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- La ristrutturazione dei corpi di fabbrica e degli spazi-corte dovrà avvenire nel rispetto della tipologia originaria che, in maniera assolutamente prevalente nel Centro storico, comportava l'organizzazione dei fabbricati a corte antistante, corte retrostante (fabbricato fronte strada), doppia corte (anteriore e posteriore);
- L'esposizione degli ambienti residenziali ad uso "giorno" e "notte" sarà, nei limiti del possibile, a sud (sud-est, sud-ovest);
- Le sopraelevazioni non dovranno comportare l'apertura di vedute quali finestre balconi o terrazze sui lotti vicini, o l'oscuramento con ombre portate di più del 5% delle superfici libere dei confinanti (raggio incidente a 45° nelle condizioni più onerose);
- Deve sempre prevedersi un passo carrabile chiuso con ante di legno pieno, anche con allargamento di vani esistenti fino ad un massimo di 2,40 metri. Eventuali casi di impossibilità – esclusivamente per le corti minime - dovranno essere motivati con riferimento alle indicazioni dell'Abaco.
- Pareti finestrate che si fronteggiano all'interno di un lotto dovranno distare non meno di 6 m, salvo diverse prescrizioni dell'Abaco;
- Almeno un lato dei nuovi Corpi di Fabbrica dovrà essere in aderenza ai confini (o, ove ciò non risultasse praticabile, ad altri Corpi di Fabbrica) in modo tale da consentire il massimo accorpamento degli spazi liberi del lotto;
- Nei nuovi volumi sono consentiti piani seminterrati solo ed esclusivamente quando le condizioni planometriche del sedime lo consentano ovvero in presenza di terreni con forte pendenza; eventuali prese di luce naturale non devono essere prospicienti il suolo pubblico. I piani seminterrati non possono essere destinati a usi residenziali. L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe per fabbricati esistenti, mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso;
- le corti e cortili interni alle Unità di Intervento dovranno rimanere unitari e indivisi e gli eventuali elementi originari presenti (pozzi, selciati, infissi in legno ecc.), recuperati nel pieno rispetto delle loro caratteristiche originarie.
- nei casi in cui la situazione esistente risulti in contrasto con le normative sanitarie ed edilizie vigenti, ogni intervento diverso dalle Categorie M.O. e M.S. è subordinato alla valutazione ed approvazione in deroga da parte degli uffici tecnici comunali.
- in tutti i casi e per ogni intervento diverso dalle Categorie M.O. e M.S., non è consentito realizzare nuove volumetrie che non siano compatibili con quanto enunciato dalle classi di trasformabilità riportate in ogni singola scheda di intervento relativa alla singola U.E.;
- In tutti quei casi di Unità di Intervento per le quali sia consentito l'incremento di volume, non dovrà comunque essere superata la densità fondiaria massima di 2.57mc/mq.
- Per le U.E. a cavallo con la Zona B, l'eventuale volumetria disponibile nel lotto, facente parte la zona A, dovrà essere utilizzata esclusivamente nell'area della stessa zona, secondo quanto prescritto dalle schede di intervento, e non cumulabile con la volumetria eventualmente disponibile nella parte di lotto in zona B. In egual modo la volumetria eventualmente disponibile nella parte di lotto facente parte la zona B non potrà essere incrementata da eventuale volumetria disponibile nella porzione di lotto in zona . In ogni caso non dovranno essere compromessi i caratteri originari dell'edificato e degli spazi aperti (corti) preesistenti sull'intero lotto;
- E' in generale fatto divieto di procedere alla modifica degli allineamenti stradali esistenti mediante arretramenti e simili. E' peraltro intendimento dell'Amministrazione, anche in fase di predisposizione di progetti sulle urbanizzazioni, rinunciare all'uso pubblico di spazi derivanti da arretramenti concordati con i privati in tempi passati, al fine di ricostituire gli originari limiti fra spazi pubblici e fondi privati, favorendo questi ultimi nella ricostruzione dei muri di recinzione secondo il principio di analogia al modello tradizionale.
- Per ogni U.E. il Piano indica nelle tavole di studio degli isolati, le corrispondenti CLASSI DI TRASFORMABILITA', CATEGORIE DI INTERVENTO. In particolare sono sempre consentite le Categorie di Intervento M.O. e M.S.



TITOLO IV Contenuti e redazione degli elaborati tecnici di progetto

L'inoltro della domanda di concessione o di autorizzazione dovrà essere corredato, oltre quanto già previsto dal P.U.C., anche dai seguenti elaborati:

- planimetria catastale storica
- planimetria catastale aggiornata, comprendente i lotti confinanti e quelli antistanti sui fronti stradali, per un adeguato intorno;
- nel caso di U.I. appartenenti alle Classi 1) e 2a), sintetica relazione storico-tecnica, contenente le informazioni disponibili sulla formazione e trasformazione dell'organismo edilizio, desunte dai confronti catastali, da foto d'epoca e attuali, dall'analisi delle strutture edilizie e da quant'altro contribuisca ad evidenziare l'origine, la storia e la consistenza edilizia degli elementi architettonici tradizionali riscontrati;
- rilievo sommario dello stato di fatto al contorno, con rappresentazione dei corpi di fabbrica contigui al lotto interessato in scala non inferiore ad 1:200, in planimetria ed alzato, e relativa documentazione fotografica anche dei fronti dei muri di cinta (vedi art.11 – RECINZIONI E PORTALI);
- rilievo architettonico in scala non inferiore ad 1:100 dell'intero lotto interessato, completo di piante prospetti e sezioni, recante l'indicazione dei fabbricati (o delle porzioni di fabbricati o elementi costruttivi) che risultino costruiti secondo forme e materiali originari/storico-tradizionali, dei relativi elementi costruttivi (portali, cornici, coperture, murature in pietra o mattoni, crudi o cotti, etc.), e della corrispondente documentazione fotografica;
- documentazione fotografica.

Qualora si riscontrassero negli elaborati progettuali anomalie di ripartizioni di proprietà, dovute alle carenze e ai mancati aggiornamenti delle mappe e partite catastali risalenti al 1986, si ricorda che le schede delle singole unità devono essere sottoposte ad aggiornamento da parte del tecnico incaricato dalla committenza di redigere il progetto di ogni U.E.

A tale proposito si precisa che tali aggiornamenti riguarderanno:

- Dati catastali;
- Rilievo fotografico e topografico del lotto nonché rilievo architettonico dei fabbricati esistenti (con individuazione della volumetria esistente);
- Eventuale aggiornamento attraverso fotografie storiche di eventuali differenze con i profili longitudinali rappresentati (se presenti) che giustifichino nuovi eventuali profili.

TITOLO V Procedure e modalità per gli interventi di riqualificazione dei fronti

art. 8 Prescrizioni di carattere generale

Il rifacimento completo o parziale dei fronti, nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e nel caso di interventi di ristrutturazione, deve essere realizzato nel rispetto del mantenimento e dell'integrazione con ripristino dei caratteri costitutivi dei fronti quali: cornicioni in pietra, laterizio, fasce marcapiano e cornici semplicemente dipinte o riquadrate, intonaci a rilievo, con l'utilizzo di grane fini o grosse a paramento (eccezion fatta per gli intonaci a cemento).

In linea generale, ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario. Quando la facciata sia già stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue, sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

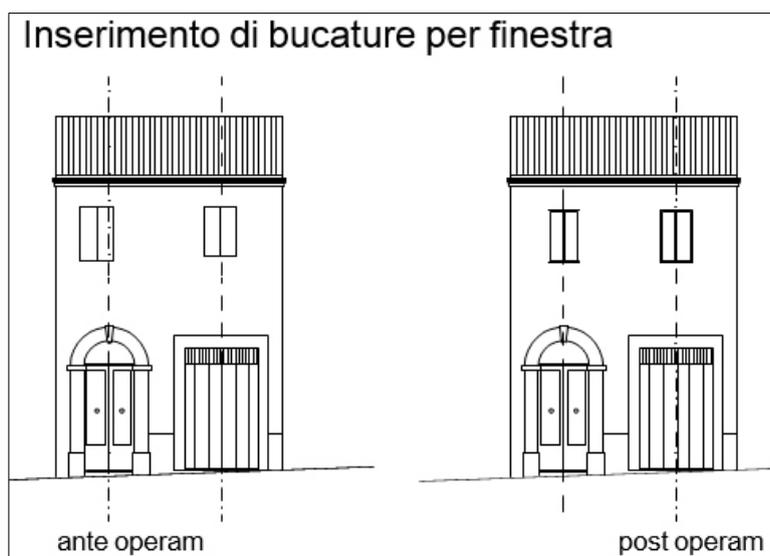
La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti ed ogni altra variazione che interessi la facciata potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.

art. 9 Limitazioni per gli interventi interni

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

art. 10 Composizione architettonica delle facciate

art. 10.1 RIORDINO DELLE BUCATURE



Negli interventi edilizi di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA e NUOVA COSTRUZIONE cui agli articoli 7.2 – 7.3 e relativi sotto articoli, qualora il P.P.C.S. non prescriva esplicitamente per i fronti, il mantenimento dello status quo, è fatto obbligo di procedere al riordino programmato dei prospetti; tale operazione dovrà avvenire nel rispetto dei moduli e dei tracciati compositivi della facciata, che molto spesso presentano una rarefazione nel dimensionamento delle aperture dal basso verso l'alto. E' fatto obbligo di procedere all'allineamento in colonne parallele delle bucatore e dei maschi murari, prevedendo la chiusura di alcune aperture e lo spostamento di altre.

In casi particolari, per esigenze dettate dal ritmo di facciata e dalla distribuzione interna degli alloggi, gli interventi dovranno prevedere il mantenimento di quelle bucatore che, sebbene non più utilizzate come finestre, rispecchiano l'orditura originale della facciata; tale operazione verrà effettuata al fine di agevolarne la comprensione tramite la conservazione in sottosquadro della loro sagoma.

Nel caso di RECUPERO ci cui all'art. 7.1 e relativi sotto articoli, che prevedono l'intervento su edifici di BASSA O NULLA TRASFORMABILITA', il riordino delle bucatore deve avvenire solo qualora sia comprovata l'esistenza storica della bucatore, in una posizione diversa da quella attuale.



art. 10.1.1 Conservazione delle antiche aperture

Di norma per tutti gli interventi edilizi di cui agli art. 7.1 e relativi sotto articoli, andranno conservate tutte le aperture originarie che individuano l'antico tracciato compositivo del fronte, riconoscibile per la presenza di elementi architettonici, per la proporzionalità delle dimensioni delle bucatore, per la coerenza proporzionale delle aperture rispetto al disegno generale del fronte.

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

art. 10.1.2 Ripristino delle antiche aperture

Di norma per tutti gli interventi edilizi di cui agli art. 7.1 e 7.2 e relativi sotto articoli, è consentito il ripristino delle antiche aperture che siano riconoscibili tramite l'originario tracciato architettonico della successione ritmica delle aperture esistenti e comunque comprovato dalla presenza di antichi architravi, piattabande o cornici, in pietra squadrata o altri elementi storici, successivamente chiusi e/o intonacati e/o tinteggiati.

Nei casi in cui la facciata sia in mattoni o in pietra a faccia vista vanno quanto più rispettate le aperture originarie, sia per numero che per dimensione, allineamento e tipologia (morfologia), fatto salvo per quei casi in cui vi sia un reale pericolo per la stabilità dell'edificio.

art. 10.1.3 Dimensionamento aperture

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

Il rapporto larghezza/altezza delle finestre dovrà essere di: 1/1, 1/2, 2/3 con una larghezza che va da minimo 50 a massimo 80 cm e comunque un'altezza non superiore a cm 160. Qualora esistessero documentazioni storiche comprovanti una altezza superiore, queste dovranno essere dimostrate in fase di richiesta di pratica di autorizzazione all'intervento.

Il rapporto larghezza/altezza delle porte in facciata dovrà essere di: 1/2, 2/3 con una larghezza massima di cm 120 cm e un'altezza non superiore a cm 240. Qualora esistessero documentazioni storiche comprovanti una altezza superiore, queste dovranno essere dimostrate in fase di richiesta di pratica di autorizzazione all'intervento.

E' consentito l'inserimento di nuove aperture negli edifici delle classi Alta e Media Trasformabilità limitatamente a bucature di tipo finestra ai piani superiori e al piano terra, qualora il prospetto dell'edificio oggetto d'intervento presenti lo spazio utile per un nuovo inserimento senza che ciò alteri l'ordine delle bucatore esistenti. Qualora sussista la suddetta condizione le dimensioni delle bucatore saranno le stesse, se presenti, di quelle a fianco ad essa; nel caso contrario verranno replicate le dimensioni delle bucatore del piano superiore.

art. 10.2 RIORDINO DELLE SUPERFETAZIONI O DI QUALSIASI VOLUME INCONGRUO

È vietata la realizzazione di nuovi volumi tecnici sporgenti dalle coperture e/o dai fronti.

Trovandosi ad intervenire su di un edificio fortemente compromesso da superfetazioni, quando non risulti possibile l'eliminazione puntuale delle stesse senza pregiudizio per la porzione originale del fabbricato, è obbligatorio adeguare le strutture aggiunte al corpo principale del fabbricato, sia per le tipologie, sia per i materiali da adottare. Le superfici esterne dovranno essere trattate, ove possibile, con materiali e/o finiture che si distacchino lievemente da quelle del corpo di fabbrica principale, ottenendo soluzioni in sottotono o in sottosquadro che rendano comprensibile, tramite una lettura attenta, l'evoluzione del fabbricato.



art. 10.3 RIQUALIFICAZIONE DEI BALCONI

E' vietata la realizzazione ex novo di terrazze. Di norma per tutti gli interventi edilizi di cui agli art. 7.1 e 7.2 e relativi sotto articoli è vietata la realizzazione ex novo di balconi, fatto salvo la presenza di documentazioni storiche comprovanti l'esistenza precedente degli stessi. Tale documentazione, dovrà essere presente in fase di richiesta di pratica di autorizzazione all'intervento.

I balconi esistenti dai caratteri storici di cui all'art. 11.15 devono essere mantenuti e, qualora si proceda ad un intervento unitario di facciata, dovranno privilegiarsi soluzioni progettuali che tendano alla riqualificazione degli stessi.

art. 10.3.1 Parti metalliche di terrazzi, balconi e corrimano.

Gli interventi dovranno prevedere a seconda dei casi diverse tipologie di prescrizioni:

- **Mantenimento:** gli interventi previsti dovranno prevedere il loro mantenimento mediante conservazione, restauro ed eventuale integrazione delle forme presenti.
- **Riqualificazione:** gli interventi previsti consisteranno nella rimozione delle parti esistenti e non congrue successiva ricomposizione di nuove forme con l'utilizzo di materiali e forme tradizionali, presenti nel tessuto edilizio storico.

art. 10.4 RIQUALIFICAZIONE LASTRICI SOLARI

Nel caso di riqualificazione di cui all'art. 7.1, il mantenimento del lastrico solare prevede il recupero attraverso la sostituzione di tutti i materiali di finitura di tipo non tradizionale, sia per quanto riguarda le pavimentazioni sia per quanto riguarda i parapetti e ringhiere. Dovranno essere utilizzati i seguenti materiali di finitura: piastrelle in cotto per la pavimentazione, ferro battuto per le ringhiere.

Nel caso di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 7.2, il lastrico solare dovrà essere sostituito con una copertura a falde, secondo quanto specificato dall'abaco tipologico.

E' sempre vietata la realizzazione ex novo di coperture a terrazza o comunque piane.

art. 10.5 REVISIONE TOTALE DEL FRONTE

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

TITOLO VI Prescrizioni speciali

art. 11 Prescrizioni speciali e normativa edilizia di dettaglio

art. 11.1 N° PIANI

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

E' fatto divieto di ulteriori sopraelevazioni oltre il 1° piano, nonché di qualsiasi forma di uso abitativo dei sottotetti al di sopra del piano primo (il volume ricavato tra il solaio, eventualmente piano, del piano primo ed il solaio di copertura inclinato non potrà essere abitabile). L'illuminazione naturale dei sottotetti potrà essere consentita solo tramite dispositivi complanari alla falda non prospettante la pubblica via, in modo che non risultino da questa visibili.

E' fatto salvo il 2° piano di edifici realizzati – con tale altezza – antecedentemente al 1940 o pubblici esistenti. Eventuali incongruenze con i profili regolatori di Piano saranno eliminate previa produzione di documentazione attestante il periodo di costruzione e la consistenza dei piani.

art. 11.2 SOTTOTETTO

A completamento di quanto già detto nell'articolo precedente si specifica quanto segue.

Le sopraelevazioni non abitabili di recente realizzazione, non possono essere oggetto di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione se non rispettano le prescrizioni di cui ai profili regolatori ovvero delle schede singole delle U.E.

art. 11.3 COPERTURE

Le nuove coperture e le coperture oggetto di manutenzione straordinaria devono essere realizzate esclusivamente secondo le modalità indicate nelle tavole di progetto del Piano Particolareggiato.

Fermo restando le indicazioni riportate nelle schede delle U.E., le coperture potranno essere del tipo:

A – MONOFALDA :

- Con orditura semplice;
- Con orditura doppia;
-

B – DOPPIA FALDA:

- Con cellule murarie e orditura semplice;
- Con cellule murarie e orditura doppia;
- Con capriata classica e orditura semplice;
- Con capriata classica e orditura doppia;

C – A PADIGLIONE:

- Con orditura semplice;
- Con orditura doppia;

Le coperture dovranno essere realizzate in coerenza con preesistenze contigue, da eseguirsi con manto di coppi tipo sardo su falde. E' fatto divieto di costituire aggetti o sporti delle coperture stesse se non nelle forme previste dal Piano.

art. 11.4 ALTEZZE INTERNE

Fatti salvo i casi di interventi di Recupero del patrimonio edilizio esistente riguardante edifici antecedenti l'entrata in vigore della legge 5 agosto 1978, n. 457 - Norme per l'edilizia residenziale, l'altezza minima media dei vani abitabili non potrà essere inferiore a metri 2,70 per gli ambienti abitativi e metri 2,40 per i vani accessori.

art. 11.5 SOLAIO INTERMEDIO

Fermo restando le indicazioni riportate nell'abaco tipologico, i solai potranno essere del tipo:

- Con orditura semplice con assito di tavole;
- Con eventuale raddoppio dell'orditura e con pavimento.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento all'abaco tipologico.

art. 11.6 COLLEGAMENTI VERTICALI

Fermo restando le indicazioni riportate nell'abaco tipologico, i collegamenti verticali potranno essere del tipo:

- Scale in legno;
- Scala con struttura portante lapidea di riempimento;

Per maggiori dettagli si faccia riferimento all'abaco tipologico.

È fatto divieto la realizzazione di qualsiasi scala esterna.

art. 11.7 POZZI

I pozzi rilevati all'interno del P.P. dovranno essere recuperati nel pieno rispetto delle loro caratteristiche originarie.

Qualora le stesse caratteristiche non siano rilevabili si prescrive la realizzazione di un nuovo pozzo secondo quanto illustrato.

- Tipologia di base quadrata o circolare;
- Materiali: base del pozzo in pietra faccia a vista;
- Con o senza rifiniture in ferro battuto della carrucola;

art. 11.8 FRAZIONAMENTI

E' fatto divieto, in generale, di frazionare le Unità di Intervento, con l'esclusione dei casi in cui le volumetrie eccedano il valore di 700 mc. In tal caso, le Unità minime risultanti non potranno essere inferiori a 300 mc, e comunque le corti esistenti non dovranno essere fisicamente divise da recinzioni. Inoltre, i caratteri tipologici delle unità derivanti dalla divisione dovranno essere compatibili con le prescrizioni delle Norme e dell'Abaco.

**art. 11.9 RECINZIONI E PORTALI**

Ogni concessione e/o autorizzazione è subordinata al restauro/ripristino degli elementi costruttivi originari con particolarissima attenzione per i portali per i quali si fa riferimento all'abaco tipologico. I colori dei portali dovranno essere, qualora non sia identificabile il colore originario, quelli del materiale base ovvero: castagno, roverella e leccio.

I muri di cinta dovranno avere un'altezza compresa tra **2,40 m e 2,70 m** (e comunque, se all'interno di questi limiti, in continuità con le recinzioni preesistenti) ed essere in muratura piena intonacata o in pietra. Nel caso di fronti con dislivelli, l'altezza media del muro di cinta non dovrà essere inferiore a 2,30 m con altezza minima di 1,80 m.

Nel caso di lotti confinanti aventi muro di cinta originario e con caratteristiche analoghe (p.e. casi di lotti derivanti dal frazionamento di uno di maggiore dimensione e che abbiano mantenuto l'originario muro di cinta) gli interventi proposti, anche in tempi differenti, dai vari proprietari dovranno garantire il mantenimento dell'omogeneità preesistente.

art. 11.10 RIVESTIMENTI

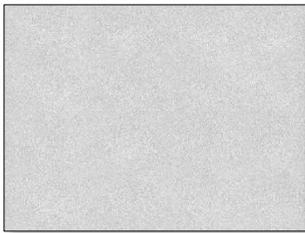
Quando non sia possibile mantenere la muratura in pietra originaria, tutti gli interventi edilizi dovranno utilizzare l'intonaco a base calce.

È fatto estremo divieto l'utilizzo di rivestimenti e placcature murarie di altra natura.

art. 11.11 ABACO COLORI

Dopo l'analisi del centro matrice sono stati individuati i colori rappresentativi del Centro storico del Comune di Suelli.

Viene riportata di seguito la tabella dei colori consentiti.



INTERVALLO DI VALORI RGB	
R	245 - 255
G	245 - 255
B	245 - 255



INTERVALLO DI VALORI RGB	
R	225 - 230
G	197 - 207
B	141 - 165



INTERVALLO DI VALORI RGB	
R	215 - 223
G	205 - 219
B	153 - 181



INTERVALLO DI VALORI RGB	
R	200 - 208
G	177 - 189
B	153 - 166

Il colore può essere a tinta unita, spugnato od invecchiato ma dovrà comunque essere rispettata la tonalità e l'intervallo RGB sopra riportato.

L'abaco colori non riguarda i tre edifici presenti nella tavola 3.9 – COMPLESSI E MANUFATTI DI CARATTERE EMERGENTE E MONUMENTALE, per i quali dovranno tenersi i colori attualmente rilevati in fase di analisi e riportati sulla singola scheda.

art. 11.12 INFISSI (PORTE E FINESTRE)

Potranno essere esclusivamente in legno, secondo le disposizioni vincolanti contenute nell'Abaco Tipologico e degli Elementi Costruttivi. I sistemi di oscuramento saranno rappresentati solo da scurini interni.

Gli infissi originari (se corrispondenti a quelli tradizionali o, comunque, storicizzati) presenti dovranno, per quanto possibile, essere recuperati nella loro consistenza materiale e formale.

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

- saranno ammesse solo finestre complanari al piano di falda, con superfici non superiori al 5% di quelle della falda;
- le aperture in falda non dovranno superare la dimensione di 0,50 mq per apertura;
- non saranno ammessi abbaini;

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

- Qualora si sostituisca un singolo infisso, si ha l'obbligo del mantenimento della stessa tipologia dell'infisso esistente solamente nel caso in cui tale tipologia (disegno geometrico e forma) sia presente nell'abaco tipologico;
- qualora si sostituisca un singolo infisso di tipologia (disegno geometrico e forma) diversa dalle tipologie di infisso presenti nell'abaco tipologico, si avrà l'obbligo di sostituire lo stesso utilizzando forma, disegno geometrico, rapporto larghezza/altezza, secondo quanto prescritto nelle N.T.A. e nell'abaco tipologico.

art. 11.12.1 Finestre

In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici della tradizione locale; quindi, nel caso di rifacimento dovranno essere mantenuti invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale. Si considerano tipici della tradizione le finestre in legno, a telaio unico o suddivise in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno.

È escluso in modo categorico l'uso di tapparelle avvolgibili, veneziane e/o persiane esterne, di qualsiasi natura e materiali.

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

Nel quadro di un intervento di restauro di facciata dovrà essere prevista la rimozione dei serramenti incongrui tramite conseguente sostituzione con infissi tradizionali.

Analogo obbligo sussiste anche nel caso di serramenti che, seppur con caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.

Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile od opportuna (per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto) saranno ammissibili serramenti che seppur non propriamente rispondenti ai criteri della tradizione locale risultino compatibili con la medesima.

Sono sempre esclusi serramenti in alluminio, in pvc o in altri materiali plastici. In casi del tutto particolari potrà essere ammesso il ricorso ad infissi in alluminio di ridotte dimensioni solo per le vetrine dei negozi.

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

Per quanto attiene il colore, questi dovranno essere, qualora non sia identificabile il colore originario, quelli del materiale base ovvero: castagno, roverella e leccio.

È obbligatorio che le finestre e porte finestre della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta, tonalità e foggia.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta all'uso della ferramenta dei serramenti, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli che, quando non più riutilizzabili, dovranno prendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

In caso di nuovi serramenti quest'ultimi dovranno essere in legno verniciato o legno naturale mordenzato con colori sopracitati, con ferramenta di tipo tradizionale in ferro o in ottone brunito, con esclusione di accessori del tipo "falso antico". Tutti i serramenti interni o esterni del fronte dovranno essere della stessa tonalità di colore.

Per migliorare la coibenza termica all'interno dell'edificio dovrà essere utilizzato il vetro camera secondo



quanto previsto dalle normative vigenti riguardanti l'efficiamento energetico degli edifici, mentre è vietato l'uso di doppie finestre.

Sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni delle luci del tipo inglese.

art. 11.12.2 Serramenti di oscuramento

I sistemi di oscuramento saranno rappresentati solo da scurini interni con essenze e colori dell'infisso su cui sono montati.

Nel caso necessiti procedere alla sostituzione di serramenti di oscuramento di cui ai commi precedenti, i nuovi serramenti dovranno mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà inoltre procedere alla rimozione dei serramenti di oscuramento incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni delle presenti N.T.A..

art. 11.12.3 Davanzali e soglie

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

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



art. 11.12.4 Porte e portoni

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

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

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



Nel caso in cui detti serramenti si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi serramenti che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate. **Devono comunque essere sempre salvati: i maniglioni, i cardini, le chiodature che qualora presenti dovranno essere riproposti.**

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

Per quanto attiene il colore, questi dovranno essere, qualora non sia identificabile il colore originario, quelli del materiale base ovvero: castagno, roverella e leccio.

In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni dei presenti indirizzi.

Nelle aperture non coeve all'architettura o comunque non storicizzate può essere autorizzata l'installazione di serramenti esterni in ferro purché di colore armonizzato con la facciata per il sostegno delle vetrate di chiusura. Di norma in questo caso le chiusure sono realizzate con soli vetri di sicurezza o antisfondamento; sono comunque da escludersi vetri a specchio e le suddivisioni del tipo "all'inglese" e saranno esaminate con particolare attenzione soluzioni che prevedono vetri di colore. Sono tassativamente escluse le serrande a fascioni continui di lamiera.

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



art. 11.13 PORTICATI

Ad esclusione degli edifici in bassa o nulla trasformabilità, è consentita la costruzione di nuovi porticati sui prospetti interni al lotto con un massimo di superficie pari al:

- per edifici a solo piano terra: 50% della superficie del prospetto interno su cui andrà collocato il porticato;
- per edifici a più piani: 30% della superficie del prospetto interno su cui andrà collocato il porticato;

In ogni caso la profondità massima del porticato dovrà essere di m 2.50.

E' fatto divieto di realizzare parapetti di chiusura sui porticati.

Devono essere comunque soddisfatti i distacchi fra porticato e altri limiti prescritti in Norma del regolamento edilizio.

art. 11.14 PROCEDURE E MODALITÀ PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE DELLE CORTI, GIARDINI ED ORTI

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

Le aree scoperte che rivestano valore tipologico o documentario (giardini, cortili e simili) non potranno essere frazionate fisicamente, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia (quali quella con paletti metallici e rete a magliasciolta).

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

Le pavimentazioni esterne ammesse sono le seguenti:

- grigliati plastici carrabili da rinverdire
- pietra arenaria

Sono vietate le pavimentazioni del tipo autobloccanti.

art. 11.15 BALCONI

Sia che si tratti di nuova realizzazione, ove consentita, di recupero o restauro conservativo, di ristrutturazione, i balconi dovranno avere un oggetto che non superi i 40 cm, ed il loro sviluppo laterale non superi di oltre 30 cm, per parte, l'infisso corrispondente.

Il parapetto dovrà essere esclusivamente in ferro, con montanti verticali, in ferro battuto o meno con una sezione quadrata o tonda non maggiore di cm 1 (cm 1 di diametro nel caso d barre tonde).

Il parapetto è consentito in ferro o legno.

La soglia del balcone deve essere realizzata in materiale lapideo (arenaria) con mensole sempre in materiale lapideo o ferro. Per dettagli si rimanda all'abaco tipologico.



Esempio 1



Esempio 2



art. 11.16 ARTICOLAZIONE DEI CORPI DI FABBRICA SUL SOLO PIANO TERRA

E' sempre consentita, nel rispetto delle prescrizioni dell'abaco e delle schede delle U.E.

art. 11.17 RADDOPPIO IN ALTEZZA

E' consentito solo nei casi previsti con i profili regolatori, nei limiti di distacchi, affacci e densità stabiliti dalla normativa.

E' possibile realizzare il raddoppio in altezza qualora si tratti un fabbricato di tipo rudere per il quale è prevista in scheda la realizzazione della sagoma originaria al solo piano terra, ma che ne venga dimostrato tramite documentazione storica, che la sagoma originaria prevedeva il piano superiore.

art. 11.18 RIORDINO COMPONENTI IMPIANTISTICHE – IMPIANTI TECNOLOGICI E ACCESSORI DI FACCIATA

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

Nel caso di ristrutturazione edilizia l'intervento dovrà prevedere il riordino delle facciate degli edifici con particolare riguardo all'utilizzo delle canalizzazioni sotterranee.

E' fatto divieto di posizionare in facciata canne fumarie, esalatori o colonne di scarico di acque reflue; nel caso di ristrutturazione totale sarà fatto obbligo dell'incasso sottotraccia delle suddette; in alternativa, qualora questa operazione comporti pregiudizio all'integrità della struttura, può essere previsto l'inserimento di cavedi attrezzati all'interno del fabbricato.

art. 11.18.1 Canali di gronda e pluviali

E' possibile installare i canali di gronda, in rame o piombo, sui profili delle facciate solo nei casi in cui storicamente gli stessi fossero compresi in un cornicione di cui alle tavole relative nell'abaco tipologico. Per questi casi viene prescritto, nel caso di lavorazioni sulla facciata o sulla copertura, il ripristino dello stato dei luoghi come originariamente presenti prima dell'intervento stesso.

In tutti gli altri casi, non conformi a quanto descritto dall'abaco tipologico, è fatto sempre divieto la realizzazione di canali di gronda e relativi discendenti.

art. 11.18.2 Cavi elettrici, telefonici, tubazioni del gas metano e dell'acquedotto

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

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

A tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

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

art. 11.18.2.a Cavi elettrici e telefonici

Nel caso in cui non siano stati predisposti sotto servizi per il cablaggio, i cavi della rete elettrica e telefonica dovranno essere posizionati sulla facciata in modo ordinato ed organico, al fine sia da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata che di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.

In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le

finalità di cui al comma precedente.

In linea generale i cavi debbono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino:

- a) disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
- b) disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi;
- c) disposti al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.

Salvo che per quanto attiene la sistemazione di cui alla lettera "a", "b", "c", i cavi visibili dall'esterno dovranno essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che le nasconde.

In ogni caso i cavi dovranno garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni e di testimonianze di valore storico-artistico in genere.

L'Amministrazione Comunale stabilirà con gli Uffici Tecnici degli Enti gestori dei servizi un riordino globale delle reti distribuite concordando metodi operativi avendo come base i criteri guida sopra esposti.

art. 11.18.2.b Conduitture di acqua, gas e simili.

Le tubazioni del gas di norma non possono essere installate a vista sulla facciata, a meno che ciò non sia dettato espressamente da norme di sicurezza; in tal caso queste ultime devono trovare alloggiamento, per quanto possibile, nelle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via e solo in casi eccezionali, quando sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni tecniche alternative, sulla facciata principale; in questo caso estremo, le tubazioni dovranno essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa oppure, se possibile, essere installate in un'apposita scanalatura.

Sulla facciata prospiciente la pubblica via è tollerata solo la tubazione principale del gas che non può superare l'altezza di 50 cm. dalla quota del piano stradale. I contatori del gas di norma devono trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile è tollerata l'installazione in facciata in una apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le norme indicate:

- gli sportelli dovranno essere di norma in rame, alluminio color rame;
- Anche le condutture dell'acqua, di norma, non possono essere posizionate in facciata; il contatore principale deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio, se ciò non fosse tecnicamente possibile, è consentita l'installazione in facciata in una apposita nicchia ordinatamente allineata con quella del gas e opportunamente occultata da una chiusura, a filo facciata secondo le norme sopraindicate, che deve essere dipinta dello stesso colore della facciata o della zoccolatura a seconda della posizione.

art. 11.18.3 Contatori.

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

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

Lo sportello dovrà essere in rame, alluminio color rame.

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

art. 11.18.4 Impianti di condizionamento dell'aria, Pompe di calore, unità moto condensanti e simili.

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

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

Dette installazioni sono ammesse su terrazze di copertura, se nel caso adeguatamente schermate da appositi involucri

tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati).

É vietata l'installazione di impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità moto condensanti e simili e qualunque altro impianto tecnologico in facciata o sui balconi, salvo gli stessi non siano inglobati all'interno della muratura e accuratamente mimetizzati con ad esempio un Sistema di lamiera microforata dello stesso colore della facciata;

Sulle facciate prospettanti sulla pubblica via è consentita soltanto l'installazione delle apparecchiature di condizionamento prive di unità esterna.

Sono altresì vietate sulla facciata prospiciente la pubblica via, cavi della rete televisiva.

Tutte le installazioni di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico della facciata.

art. 11.18.5 Campanelli, citofoni e videocitofoni

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci esterni del vano porta;

Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi. E' inoltre consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.

Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici.

Non sono ammessi campanelli multipli, pertanto nel caso di più appartamenti i campanelli dovranno essere ordinati in una unica pulsantiera, con placca esterna in ottone, in bronzo o in pietra locale. Sono in ogni caso esclusi apparecchi con finitura superficiale in alluminio od in materiale plastico.

É consigliato l'uso del materiale lapideo locale, dell'ottone e del bronzo, mentre è raccomandato il restauro delle pulsantiere storiche.

Per quanto concerne la produzione seriale, si raccomanda l'utilizzo di stili appropriatamente realizzati per i centri storici.

art. 11.18.6 Cassette postali

Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. Ne è pertanto vietata l'installazione all'esterno, sia a rilievo sulla facciata che su recinzioni e cancelli.

Nel caso di edifici unifamiliari o bifamiliari può essere prevista la buca delle lettere collocata nel portone di ingresso.

Nel caso di portoni di interesse storico-artistico che non prevedono la buca delle lettere, queste ultime possono trovare collocazione a fianco del portone, e, ordinatamente posizionate, sotto o affianco alle apparecchiature dei campanelli. La cassetta delle lettere potrà essere solamente aperta all'interno dell'edificio e, all'esterno, dovrà presentare solo una buca contornata da una cornice.

La buca può essere riparata da una chiusura a ribalta.

É altresì prevista, la installazione di impianti per la comunicazione che raggruppino varie funzioni (videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché siano realizzati in nicchia sugli sguinci, sul portone o sulla facciata.

Può, infine, essere ammessa la installazione di apparecchiature che raggruppino varie funzioni (citofono, videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché siano realizzati in nicchia nelle stesse posizioni e con gli stessi criteri già disposti per i singoli componenti.



art. 11.18.7 Antenne radiotelevisive e radiotelefoniche

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

art. 11.19 VETRINE E INSEGNE

Le vetrine corrispondenti ad impianti storici di facciata dovranno essere mantenute e restaurate. Il collocamento di telai e strutture di vetrine non deve in alcun modo impedire la lettura della composizione architettonica della facciata.

La geometria delle bucatore, se riconducibile alla partitura originaria dell'edificio, non può subire alcuna variazione.

Il telaio dovrà rispettare le linee, gli allineamenti, gli ingombri e le forme esistenti.

Non sono ammesse vetrine che presentino aggetti verso l'esterno del filo di facciata.

Non sono ammessi progetti parziali che interessino solamente l'ambito ristretto del negozio, ma dovranno riguardare tutta la facciata dell'edificio ed essere coordinati con altri eventuali vetrine e negozi, appartenenti allo stesso fronte, per garantire uniformità di immagine.

Gli infissi dovranno essere in ferro verniciato, delle scale cromatiche della piombaggine, o in acciaio inox satinato purché di spessore esiguo o in **legno** verniciato o legno naturale mordenzato di colore scuro, in ogni caso arretrato di almeno cm 13 dal filo facciata.

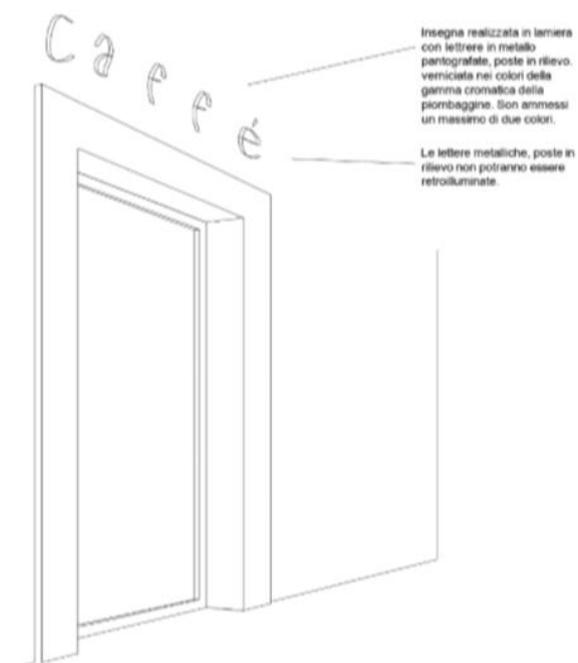
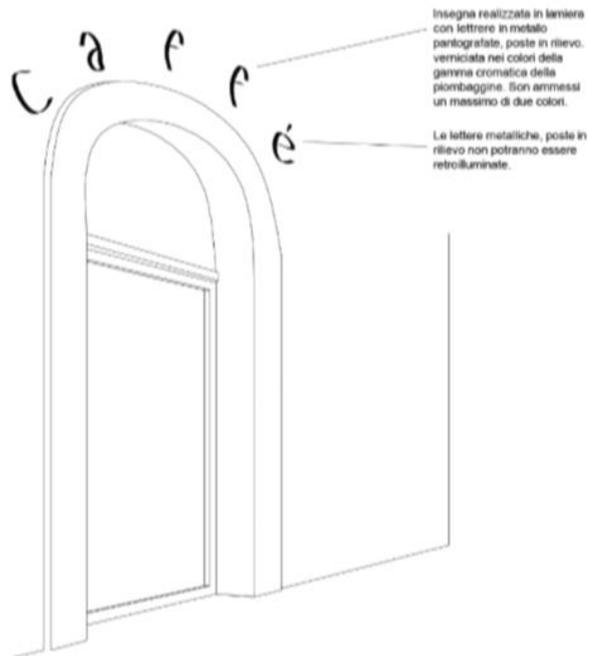
L'installazione di insegne commerciali è consentita solo se contigue al locale o al manufatto ove si svolge l'attività principale. Dovranno essere a disegno semplice, preferibilmente senza uso di retroilluminazione e complanari con la facciata sulla quale sono installate.

Tipologie ammesse



insegne negozi, illuminazione diretta

Tipologie ammesse



insegne negozi, illuminazione diretta

Tipologie ammesse



insegne negozi, illuminazione diretta

art. 11.20 INFERRIATE E CHIUSURE DI SICUREZZA, RINGHIERE, CANCELLI, CANCELLATE E FERRI BATTUTI

Gli interventi dovranno prevedere il mantenimento e la pulizia delle ferratine esistenti in ferro battuto con possibilità di integrazione delle parti mancanti.

Sono sempre da evitare le serrande avvolgibili e a maglia.

Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata costituiscono fattore essenziale dell'immagine degli edifici, pertanto si dovrà rivolgere particolare attenzione alla massima salvaguardia.

É prevista, in caso di documentato degrado, la sostituzione con stessi materiali, stesse forme e stessi colori. La colorazione di tutti questi elementi in ferro, di norma dovrà essere naturale, e potrà prevedere solamente una verniciatura opaca di protezione.

Per quanto riguarda le parti metalliche di terrazzi o balconi e corrimano, gli interventi dovranno prevedere a seconda dei casi diverse tipologie di prescrizioni:

- mantenimento: nel caso in cui tali elementi architettonici siano di materiali e forme tradizionali, gli interventi previsti dovranno prevedere il loro mantenimento mediante conservazione, restauro ed eventuale integrazione delle forme presenti;
- riqualificazione: gli interventi previsti, per quelle parti di edifici, come balconi, terrazzi, corrimano di scale esterne o interne, per le quali sia prescritta la rimozione parziale o totale con riordino e/o riqualificazione, consisteranno nella rimozione delle esistenti e successiva ricomposizione di nuove forme con l'utilizzo di materiali e forme tradizionali, presenti nel tessuto edilizio storico.



Esempio 1



Esempio 2



Esempio 3



Esempio 4

art. 11.21 ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORAZIONI VARIE

art. 11.21.2 Testimonianze storiche

E' fatto obbligo di mantenere e conservare tutte le testimonianze storiche reperibili sia internamente che esternamente antecedenti al 1954. Esse possono essere le seguenti: stemmi, mensole in ferro, edicole, tracce di vecchie insegne, blocchi in pietra scolpita di riutilizzo, vecchi ripartitori in legno, vere di pozzi, pavimentazioni, ecc..

art. 11.22 CANNE FUMARIE, COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI

Per tutti i comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo; se ciò non fosse possibile documentare, è consentita la ricostruzione conservando le forme precedenti ed impiegando le stesse tecniche costruttive.

In questo caso eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentibili previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e soprattutto in relazione alle esigenze di tutela ambientale.

Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali. Sono da escludersi pertanto canne fumarie e comignoli in acciaio inox.

L'eventuale intonaco della canna fumaria, da estendersi esclusivamente su superfici non faccia a vista, deve essere dipinto dello stesso colore della facciata.

É altresì consigliabile un conveniente raggruppamento dei comignoli, ed inoltre, in caso di nuovo posizionamento, le canne fumarie devono, per quanto è possibile, essere collocate ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli: se non protetti da coppi speciali, i



torrini esalatori potranno sporgere dal manto di copertura solo se rivestiti in lamiera di rame.

In merito alle canne fumarie e agli esalatori, esse dovranno essere condotte a tetto e raggruppate il più possibile in torrini o comignoli in muratura, secondo gli stili e le forme della tradizione locale.

È vietato costruire nuove canne fumarie applicate alle parti visibili dello spazio pubblico o su corti o ambiti interni agli edifici; per quelle esistenti e incongrue, nei casi di ristrutturazione complessiva dell'edificio, si prescrive l'eliminazione con riorganizzazione sotto traccia. In particolari situazioni di necessità connesse ad interventi di interesse pubblico potranno essere prese in esame soluzioni esterne, anche non tradizionali, purché inserite in un progetto generale della facciata e della copertura.

Ogni qualvolta si proceda al restauro o ristrutturazione globale di facciata o della copertura è obbligatoria l'eliminazione dei comignoli e dei torrini incongrui.

La documentazione di rilievo e di progetto degli interventi deve indicare la posizione e la forma di tutti gli elementi sopra indicati.



art. 12 Norme per l'installazione di antenne televisive

Le antenne televisive in numero non superiore ad una per ogni unità immobiliare devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici, sono da escludersi pertanto le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura, a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

È consigliabile quando ciò è possibile, l'installazione dell'antenna televisiva sulla falda interna, quindi non sulla falda prospiciente la pubblica via.

In ogni caso le dimensioni dovranno essere le minime reperibili in commercio e la colorazione dovrà essere capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura o di pareti di sfondo.

Nel caso di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive.

art. 13 Norme per l'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari

Tutti gli apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari devono essere esclusivamente collocati, sulla copertura degli edifici e preferibilmente sulla falda interna rispetto agli spazi pubblici a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola parabola per ricezioni satellitari.

Le antenne paraboliche devono essere dimensionate in modo da avere le forme più ridotte, essere posizionate in maniera tale da essere complanari con l'andamento della falda di copertura, avere una colorazione possibilmente capace di mimetizzarsi con il manto di copertura.

Le strutture di sostegno delle parabole devono essere adeguatamente dimensionate, fissate in modo sicuro e realizzate con materiali e colori di tipo opaco.

Le antenne paraboliche devono avere di norma le seguenti dimensioni massime: 120 cm di diametro per impianto collettivo e 100 cm di diametro per impianto singolo.

Non è consentito il passaggio di cavi non adeguatamente mimetizzati sulle facciate degli edifici, anche se non visibili da strade o spazi pubblici.

In caso di accertata difformità di installazione di un nuovo impianto di ricezione satellitare, il responsabile dei Servizi Tecnici, ordina, entro il termine massimo di giorni sessanta, l'adeguamento dello stesso alle presenti disposizioni ed in caso di inerzia trascorso tale termine ne ordina la rimozione.

art. 14 Installazione di pannelli e collettori solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici su coperture

Non è consentito installare impianti tecnologici a vista pannelli o collettori solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili, sulle falde delle coperture inclinate.

art. 15 Antenne e parabole trasmittenti e riceventi della telefonia

Non è ammessa nel Centro Storico l'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile.

art. 16 Segnaletica stradale

L'Amministrazione Comunale dovrà predisporre un progetto organico per la scelta dei luoghi, delle forme, dei materiali e dei colori di tutta la segnaletica. È pertanto vietata qualsiasi apposizione non gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale.

Si dovrà tendere ad una riduzione dei cartelli e dei segnali attualmente posti a ridosso della architetture e ad un riordino di quelli collocati in modo casuale lungo i percorsi cittadini.



art. 17 Pubblicità a più livelli

Vengono definite le seguenti categorie della tipologia "pubblicità a più livelli", sia pubblica sia privata: AFFISSIONI INSEGNETARGHE

art. 17.1 AFFISSIONI PUBBLICHE O PRIVATE

Le Affissioni pubbliche o private dovranno essere collocate su appositi sostegni predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale e munite di supporto metallico infisso al suolo.

art. 17.2 INSEGNE

Le insegne degli esercizi commerciali con illuminazione diretta o indiretta, andranno collocate all'interno dei vani delle porte, portoni e vetrine o esterne ai vani stessi attraverso l'uso di insegne realizzate con lettere singole pantografate.

Negli interventi di manutenzione e restauro dei fronti degli edifici, sarà obbligo del progettista, qualora siano previste attività commerciali che necessitano di insegne pubblicitarie, prevederne la collocazione in sede progettuale.

Dovrà essere sempre perseguito l'obiettivo di uniformare i materiali e le tipologie per le insegne poste sul fronte dello stesso edificio.

Sono ammesse le seguenti tipologie di insegne:

- insegna formata da simboli e/o caratteri singoli pantografati privi di supporto o montati su supporto autoportante distanziato dal muro, solo su aperture con architrave piano;
- insegna a pannello, con tipologia a muro, sulla quale sono ottenuti i caratteri mediante stampa, pittura, traforo, incisione, ecc., solo su aperture con architrave piano;
- insegna ad affresco o dipinta direttamente sul fronte dell'edificio senza pannello di supporto, solo su aperture con architrave piano;

L'insegna dovrà riportare solo il nome dell'esercizio ed eventuali simboli grafici senza l'aggiunta di scritte che pubblicizzano marche di prodotti in vendita e che nulla hanno a che fare con il nome della ditta titolare della licenza.

L'insegna troverà di norma posizione arretrata di almeno 5 cm. rispetto al filo esterno degli stipiti.

Tale insegna dovrà essere posizionata nella zona superiore dei vani delle aperture e dovrà seguirne l'andamento. Le lunette sovrapporta o finestre munite di inferriata debbono essere lasciate a vista, pertanto su di esse non potrà essere collocata alcun tipo di insegna.

Sono altresì escluse le insegne fisse applicate sugli sguinci laterali delle aperture.

Sono vietate, in maniera categorica, le insegne affisse "a bandiera" ad eccezione di quelle relative ad attività di pubblico servizio (tabacchi, farmacie, telefoni, poste etc...) delle dimensioni massime di cm. 0.30x0.50. Tale limite non viene considerato nel caso di dimensioni standard fissate da normative nazionale o comunitarie.

Sono vietate le insegne adesive sugli infissi di facciata. Sono vietate le insegne luminose in PVC.

Per quanto riguarda i colori, è doveroso attenersi alle compatibilità dell'aspetto cromatico dell'intera facciata, comunque è vietato usare colori e luci che possano creare confusione con la segnaletica stradale.

Le insegne comprese entro le bucatore di prospetto potranno contenere una fonte luminosa, che sarà discreta e possibilmente di tipo riflesso o indiretto; pertanto è vietato l'uso di luci intermittenti e a variazioni di colore. Per le insegne esterne alle bucatore è vietata qualsiasi fonte luminosa.

Per la realizzazione delle insegne possono essere utilizzati i seguenti materiali:

- laminati metallici dei colori della piombaggine;
- rame;
- ottone brunito
- legno mordenzato scuro;
- acciaio satinato;
- vetro acidato o satinato o trasparente;
- plexiglass trasparente o satinato, purché non colorato
- materiale lapideo;

art. 17.3 TARGHE

Sono individuate tre tipi di targhe:

- targhe pubblicitarie;
- targhe toponomastiche;
- targhe per numeri civici.

La collocazione in parete deve essere proposta nell'ambito di un progetto di insieme che rispetti il complesso delle valenze architettoniche e compositive dell'edificio.

art. 17.3.1 Targhe pubblicitarie

L'installazione di targhe indicanti l'attività di arti, mestieri e professioni è consentita all'esterno degli edifici in posizione tale non interferire con l'eventuale presenza elementi di decoro, ovvero sul portone di ingresso, qualora non rivesta interesse storico-artistico, o accanto ad esso, raggruppando e riorganizzando le singole targhe.

Ogni singola targa dovrà avere, per ogni singola attività, le dimensioni massime di cm 20x30, salvo maggiori dimensioni standard fissate da specifiche normative nazionali o comunitarie; Complessivamente, anche nell'operazione di raggruppamento e riorganizzazione, accanto al portone di ingresso, la superficie occupata da targhe pubblicitarie non può essere superiore a quella di quattro targhe 20x30 ed è preferibile che le stesse siano inserite in una cornice di metallo: se tali targhe interessano superfici superiori occorre prevederne la collocazione nell'atrio di ingresso dell'edificio.

Potranno essere utilizzati i seguenti materiali:

- laminati metallici dei colori della piombaggine;
- rame;
- ottone brunito
- legno mordenzato scuro; acciaio satinato;
- vetro acidato o satinato o trasparente;
- plexiglass trasparente o satinato, purché non colorato materiale lapideo;

art. 17.3.2 Targhe toponomastiche

L'apposizione delle targhe toponomastiche è consentito direttamente in facciata, avendo sempre come quadro di riferimento il massimo rispetto dell'immagine della città storica.

Le targhe toponomastiche devono essere realizzate in lastre di pietra locale eventualmente con gli angoli sagomati di forma concava. Saranno filettate lungo il perimetro con un rigo incavato con i raccordi angolari semplici.

Le scritte di denominazione devono essere incise in lettere a stampatello.

art. 17.3.4 Targhe per numeri civici

I numeri civici devono essere realizzati in tavolette di pietra locale con le cifre incise e colorate di nero e posizionate a ridosso sulla facciata, ma non sugli stipiti, di norma sulla sinistra del portone di ingresso all'altezza dell'imbotte dell'architrave o della corda dell'arco.

art. 18 Arredo urbano

art. 18.1 PANCHINE

In base alle analisi effettuate e riportate nella serie di tavole 04.12 – Arredo urbano, viene di seguito riportata la tipologia prevista.



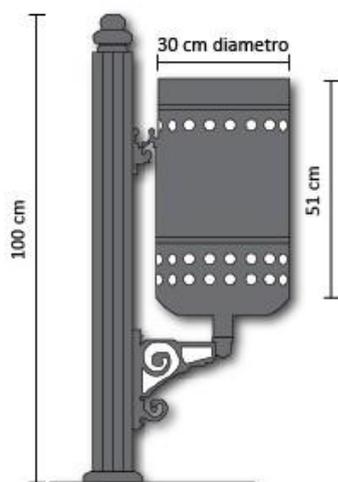
Composta da due sostegni laterali in fusione ghisa GG, 25, peso 15 kg cadauno. La seduta e lo schienale sono composti da cinque listoni in legno di iroko o pino della sezione di mm 1800x110x40, smussate ai quattro angoli e forate per il fissaggio ai sostegni con viteria in acciaio zincata.

La protezione delle superfici in ghisa è da ottenersi attraverso la sabbiatura con una mano di primer monocomponente allo zinco; una mano a finire di colore nero antracite. Le doghe in legno di pino o iroko vengono trattate con una mano di impregnante di colore noce o mogano a due mani ed a finire di trasparente, idonea per la resistenza ai raggi ultravioletti ed alle intemperie.

Il fissaggio a terra avviene tramite un tassellaggio a mezzo bullone in acciaio di diametro di mm 12. L'ingombro totale è di cm 180x73x85 con un'altezza di cm 47 per un peso totale di 75 kg.

art. 18.2 GETTA CARTE

In base alle analisi effettuate e riportate nella serie di tavole 04.12 – Arredo urbano, viene di seguito riportata la tipologia prevista.



Il gettacarte è costituito da cesto in lamiera di acciaio verniciato traforata a disegno o a tinta unita e da un supporto in fusione di ghisa, previsto di fissaggio su palo in acciaio verniciato. Vi è la possibilità di inserire il posacenere e la copertura di protezione in acciaio verniciato.

Materiali struttura: acciaio zincato e verniciato a polvere

Litri: 35 lt

Svuotamento: superiore

Varianti: fissaggio a muro, cappello in lamiera di acciaio zincato e verniciato a polvere, posacenere

art. 18.3 DISSUASORI

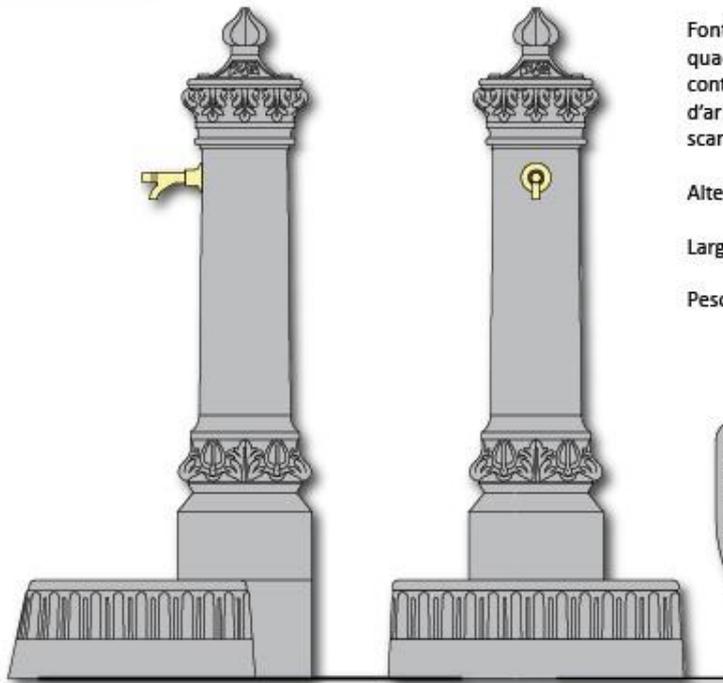
In base alle analisi effettuate e riportate nella serie di tavole 04.12 – Arredo urbano, viene di seguito riportata la tipologia prevista.



E' costituito da un supporto verticale in tubo d'acciaio \varnothing 76 mm con sfera decorativa finale in acciaio. Possibilità di predisposizione di anelli laterali per il fissaggio di eventuale catena, possibilità di inserire basetta terminale in alluminio verniciato, utile per la rifinitura di foro per l'annegamento.

art. 18.4 FONTANELLE

In base alle analisi effettuate e riportate nella serie di tavole 04.12 – Arredo urbano, viene di seguito riportata la tipologia prevista.



Fontanella in ghisa, colonna e cappello a sezione quadra, vasca di raccolta con griglia per appoggio contenitori, rubinetto in ottone contro il colpo d'ariete, raccordi di adduzione e scarico.

Altezza mm 1410

Larghezza mm 600

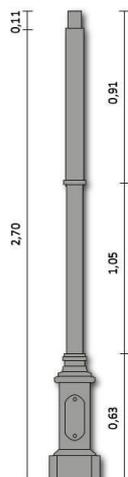
Peso Kg/m 140

**art. 18.5 ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

In base alle analisi effettuate e riportate nella serie di tavole 04.12 – Arredo urbano, viene di seguito riportata la tipologia prevista.

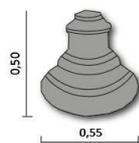
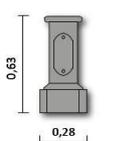
É prevista in oltre la stessa tipologia a parete, attraverso la tipologia mensola a muro.

E' fatto divieto l'utilizzo di faretto da incasso a pavimento.

**Corpo illuminante
SERIE 600**

Lanterna in tiratura a lastra, composta da:

- 1) Corpo in tiratura a lastra delle dimensioni riportate.
- 2) Ottica FULL CUT OFF con vetro piatto temperato.
- 3) Vano apribile contenente i componenti elettrici e la lampada utilizzato per le operazioni di manutenzione e sostituzione della lampada.

**Dettaglio appoggio
SERIE 100**

La parte inferiore ottagonale è connessa alla parte centrale cilindrica da un elemento conico-cilindrico a gradoni. Al centro portella di ispezione in ghisa predisposta per l'alloggiamento di morsetteria nella parte interna. La parte centrale della base è conclusa da una doppia striscia cilindrica. Alla sommità della base è collocato un caratteristico ornamento dalla forma tronco-conica. Gli elementi costituenti la base sono realizzati in un'unica fusione.

Mensola a muro, decorata con motivi floreali stilizzati a spirale.

Realizzata con elementi in ghisa, alluminio e acciaio e composta da:

- tubo in acciaio zincato, diametro mm 36, sul quale viene agganciata tramite appositi anelli la mensola ornamentale;
- nella parte finale del tubo, elemento per il montaggio di corpi illuminanti, portati o a sospensione, con attacco filettato 3/4 GAS;
- placca a muro ornamentale.



La mensola va installata per infissione di mm 200 del tubo nella muratura oppure tramite tiranti (non forniti).

- 1) Totale della mensola 450 mm.
- 2) Sporgenza utile 700 mm o variabile.

art. 18.6 CHIUSINI E GRIGLIE

In base alle analisi effettuate e riportate nella serie di tavole 04.12 – Arredo urbano, viene di seguito riportata la tipologia prevista.



art. 18.7 FIORIERE

In base alle analisi effettuate e riportate nella serie di tavole 04.12 – Arredo urbano, viene di seguito riportata la tipologia prevista. Sarà discrezione dell'amministrazione comunale variare la tipologia ma non il materiale che deve essere esclusivamente terracotta..



Fioriera rastremata grande con piedi sferici in ghisa

art. 18.8 PAVIMENTAZIONI STRADALI

La sostituzione delle pavimentazioni stradali dovrà essere realizzata secondo la tipologia già utilizzata all'interno del centro storico, riportate nella tavola 04.13 – Pavimentazioni stradali e tavola 08.03 – Abaco tipologico – abaco delle pavimentazioni.

**art. 18.9 VERDE URBANO**

Nella realizzazione del verde urbano si prescrive salvaguardia degli spazi verdi pubblici esistenti, e nel caso di sostituzione o nuovo impianto, l'utilizzo di tipologie di piante e fiori locali.



art. 19 Destinazioni d'uso

Nell'ambito del Piano, oltre alla destinazione residenziale abitativa, sono in generale ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso:

¾ residenziale collettiva (ricettivo alberghiero di piccola dimensione, collegi...);

¾ attività commerciali:

di deposito, se richiedono superfici nette di pavimento inferiori a 80 mq; di vendita, se richiedono superfici nette di pavimento inferiori a 100 mq;

¾ attività artigianali e laboratori non inquinanti se connessi con attività dirette di vendita (beni rari e di artigianato locale e caratteristico quali pelletteria, ceramica, oreficeria...), purché richiedano superfici nette di pavimento inferiori a 100 mq;

¾ servizi di ristoro;

¾ uffici o studi privati;

¾ servizi pubblici e destinazioni per attrezzature civili e sociali;

¾ banche;

¾ autorimesse pubbliche o private solo se interrate;

¾ impianti sportivi di piccole dimensioni;

Allo scopo di incentivare l'uso e il riuso produttivo (artigianale, commerciale, turistico- ricettivo) del patrimonio edilizio esistente nel Centro storico, sono sempre possibili i cambiamenti di destinazione d'uso degli ambienti al piano terra anche in assenza dei requisiti di norma; sarà in ogni caso cura del proponente definire le soluzioni atte a garantire la funzionalità, la fruibilità, la salubrità e l'accessibilità della struttura.

La disponibilità di parcheggi prescritta per legge potrà essere monetizzata secondo quote in numerario da stabilirsi a cura dell'Amministrazione Comunale.

art. 20 Gli organi tecnici della gestione

L'istruttoria delle pratiche edilizie relative al Comparto sarà affidato all'Ufficio Tecnico Comunale, secondo quanto previsto nel Regolamento Edilizio.

art. 21 Computo delle volumetrie

Si rimanda de al R.E. vigente.



TITOLO VII Aggiornamento delle schede aggiuntive

L'amministrazione comunale aggiorna il Piano sulla base delle schede delle unità d'intervento presentate dai tecnici in fase di progettazione. Tali schede saranno raccolte in un fascicolo denominato "Piano Particolareggiato del Centro Storico: Fascicolo di aggiornamento delle schede di Unità di intervento", in cui verranno raccolte tutte le schede di progetto oggetto di istruttoria. Tale fascicolo non costituisce variante al piano particolareggiato essendo una semplice specificazione dei dettagli ed essendo finalizzato alla correzione delle possibili imprecisioni del Piano. Tali aggiornamenti dovranno essere sottoposti alla presa d'atto del consiglio comunale prima del rilascio della concessione od autorizzazioni.

art. 22 Difformità tra i dati del piano e la situazione reale

All'atto della progettazione di un intervento edilizio, se dovessero rivelarsi differenze tra lo stato di fatto e quanto risulta nella scheda dell'unità d'intervento del Piano Particolareggiato, perimetrazione dell'unità, superficie stessa, superficie coperta, volume, altezza, etc., sono ammesse modifiche di dette caratteristiche, quando esse siano giustificate da possibili imprecisioni grafiche del Piano stesso, soprattutto se connesse con le ripartizioni delle proprietà preesistenti alla data di approvazione del presente PPCS.

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

Per quanto riguarda la tipologia dell'intervento ammissibile invece, non potrà aversi alcuna variazione rispetto alle previsioni del piano. Saranno ammesse solo le variazioni dei parametri edilizi per adattarli alla reale situazione. Non potrà essere modificato l'indice di fabbricabilità fondiario consentito. In pratica se ad esempio per una unità di intervento del Piano è prevista una ristrutturazione con aumento di volume e in fase di progettazione, risulta che il lotto abbia una superficie maggiore di quella riportata nella scheda, l'incremento di volumetria potrà essere rapportato alla superficie effettiva del lotto, ma dovranno essere rispettati tutti gli altri parametri, soprattutto per quanto riguarda la relazione con i fabbricati adiacenti, tenendo comunque conto dei criteri generali espressi nelle presenti norme. Non può comunque essere modificata la tipologia di intervento edilizia prevista nel Piano per ciascun fabbricato o corpo di fabbrica, anche nel caso che un edificio o parte di esso dovesse ricadere, a seguito della ripermetrazione, in un unità d'intervento diversa da quella originariamente prevista dal Piano stesso, fermo restando che la volumetria dovrà comunque risultare non maggiore dell'indice di fabbricabilità fondiario consentito.

TITOLO VIII Disposizioni varie

- Nel caso di discrepanze segnalate dalla proprietà ed accertate dall'Ufficio Tecnico Comunale, tra le superfici ed i volumi definiti per ciascuna Unità di Intervento negli elaborati di Piano e quelli effettivamente riscontrabili sul terreno, si applicherà l'indice di fabbricabilità ai valori effettivi di superficie, sempre considerate le effettive preesistenze di volumi.
- Eventuali difformità delle situazioni rilevate in sede di P.P. dagli stati di fatto potranno essere sanate in sede di presentazione di richiesta di autorizzazione o concessione, come pure potranno essere valutate differenti ripartizioni e ipotesi concordate tra i proprietari, purché non vengano variate le norme e le quantità di piano.
- Allorché l'Unità di Intervento esistente risulti intasata e con locali non adeguatamente aerati e igienici, sono ammesse da parte dei privati proprietari proposte di variante che comportino accorpamenti e redistribuzione degli ambienti e dei volumi, con lo scopo di eliminare tali inconvenienti, purché le proposte investano per intero una o più Unità di Intervento.

- Nei casi di unità abitative racchiuse all'interno del centro storico ma escluse dal centro matrice, non potendosi realizzare schede di intervento, si prescrive comunque la continuità storica degli edifici ovvero una congruità del profilo longitudinale mediante l'uso di colori, dimensioni delle aperture e altre caratteristiche previste nelle presenti norme tecniche di attuazione.



TITOLO IX Elaborati di progetto

Gli elaborati da presentare all'ufficio tecnico comunale devono rispondere a quanto indicato dal **D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207** per la progettazione esecutiva.

Si prescrive inoltre quanto segue:

STATO DI FATTO

- attento rilievo stato attuale dell'edificio oggetto di ristrutturazione (evidenziando in modo dettagliato le tipicità dei materiali che costituiscono l'involucro abitativo), evidenziare la difformità dei materiali nei prospetti.
- Rilievo fotografico sia interno che esterno individuando su carta i punti di presa delle fotografie (tali punti di ripresa devono essere replicati in fase di fine lavori nella relazione di fine lavori)

STATO DI PROGETTO

- Individuazione delle murature oggetto di eventuale demolizione (tramite retino);
- Individuazione delle murature oggetto di eventuale ricostruzione (tramite retino);
- Individuazione delle murature oggetto di eventuale intonacatura (tramite retino);
- Individuazione delle murature oggetto di tinteggiatura (scelta colori) (tramite retino);
- Individuazione degli infissi oggetto di recupero/sostituzione nella planimetria;
- Abaco degli infissi, indicare su pianta la numerazione dell'infisso sostituito e redigere un elaborato con la fotografia dell'infisso da sostituire o da restaurare, indicare la tipologia di vetro a taglio termico che verrà utilizzato;
- Prospetti foto realistici dell'intervento finale in modo da poter valutare la congruità, la scelta di materiali e colori utilizzati;



Indice analitico

A

AFFISSIONI · 37
ALTATRASFORMABILITA' · 11
ALTEZZE INTERNE · 21
 · 36
 · 36
 · 39

ARTICOLAZIONE DEI CORPI DI FABBRICA SUL SOLO PIANO
TERRA · 27

B

BALCONI · 26
BASSA O NULLA TRASFORMABILITA' · 11

C

CANNE FUMARIE, COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI · 34
 · 12
CHIUSINI E GRIGLIE · 41
Classe 1 · 11
Classe 2 · 11
Classe 3 · 11
Classe 4 · 11
Classi di Trasformabilità · 11
COLLEGAMENTI VERTICALI · 21
 · 43

COPERTURE · 23
Corpi di Fabbrica sostituiti tipologicamente incompatibili ·
11

D

D.R. Demolizione e ricostruzione senza modificazione del
lotto · 17
Davanzali e soglie · 25
 · 12
 · 43
DISSUASORI · 39

E

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORAZIONI VARIE · 34

F

Finestre · 24
FIORIERE · 42
FONTANELLE · 40
FRAZIONAMENTI · 21

G

GETTA CARTE · 39
GRIGLIE · 41

I

ILLUMINAZIONE PUBBLICA · 40
 · 36
INFERRIATE E CHIUSURE DI SICUREZZA, RINGHIERE,
CANCELLI, CANCELLATE E FERRI BATTUTI · 34
INSEGNE · 37

M

M.O. - Manutenzione Ordinaria · 12
M.S. - Manutenzione Straordinaria · 13
MEDIA TRASFORMABILITA' · 11

N

N.C. Nuova Costruzione all'interno di lotti vuoti · 17
N° PIANI · 23
NUOVA COSTRUZIONE · 17

O

opere esterne · 12
opere interne · 12

P

PANCHINE · 39
 · 36
 · 36
PAVIMENTAZIONI STRADALI · 42
 · 36
Porte e portoni · 25
PORTICATI · 26
POZZI · 21
PROCEDURE E MODALITÀ PER GLI INTERVENTI DI
MANUTENZIONE DELLE CORTI, GIARDINI ED ORTI · 26

R

R.C. – Restauro e Risanamento Conservativo · 13
R.E./B · 15
R.E./C · 17
R.T.F. Ripristino tipologico delle facciate · 14
RADDOPPIO IN ALTEZZA · 27
RE/A · 15



RECINZIONI E PORTALI · 22
RECUPERO · 12
REVISIONE TOTALE DEL FRONTE · 22
RIORDINO COMPONENTI IMPIANTISTICHE – IMPIANTI
TECNOLOGICI E ACCESSORI DI FACCIATA · 27
RIORDINO DELLE BUCATURE · 20
RIORDINO DELLE SUPERFETAZIONI O DI QUALSIASI
VOLUME INCONGRUO · 21
RIQUALIFICAZIONE DEI BALCONI · 22
RIQUALIFICAZIONE LASTRICI SOLARI · 22
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA · 14
RIVESTIMENTI · 22

S

· 36
Serramenti di oscuramento · 25

SOLAIO INTERMEDIO · 21
SOTTOTETTO · 23
Stato di conservazione · 10

T

TARGHE · 38
· 36

V

VERDE URBANO · 42
VETRINE E INSEGNE · 30
· 43

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

TITOLO PRIMO NORME PRELIMINARI

Art.1 Validità, efficacia del P.U.C. e riferimenti normativi

Le prescrizioni del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) valgono per l'intero territorio comunale, hanno validità giuridica a tempo indeterminato e possono essere soggette a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di legge previste.

I contenuti del P.U.C. sono quelli indicati nell'art.19 della L.R. 45/89 e successive modificazioni e si attua nel rispetto delle Direttive emanate dalla Regione Sardegna e secondo i dettati delle seguenti leggi:

- L. n. 1089 del 1.6.1939
- L. n. 1497 del 29.6.1939
- L. n. 167 del 18.4.1962
- L. n. 865 del 22.10.1971
- L. n. 10 del 28.1.1977
- L. n. 457 del 5.8.1978
- L. n.47 del 28.2.1985
- L. n.43 del 8.8.1985
- L.R. n.23 del 11.10.1985
- L.R. n.5 del 16.05.2003

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione già costruite, in corso di costruzione e da costruire nel territorio comunale, nonché le modifiche di destinazione d'uso nello stesso territorio comunale, sono soggette alle prescrizioni contenute sia nelle presenti Norme di Attuazione che nel Regolamento Edilizio oltre che nelle cartografie e norme degli strumenti urbanistici vigenti. Per quanto non espressamente specificato si applicano le disposizioni di legge in materia.

Per la definizione dei significati, modi di misurazione e di applicazione relativi ai termini convenzionali ricorrenti nelle cartografie e nelle Norme di Attuazione, si fa riferimento all'articolo 31 (Termini convenzionali ricorrenti e modi di misurazione) del Regolamento Edilizio, quando non altrimenti specificato.

I codici utilizzati per richiamare leggi, decreti, circolari e disposizioni varie sono interpretabili con i riferimenti contenuti nell'allegato allo stesso Regolamento Edilizio.

In caso di contrasto tra le previsioni grafiche e le prescrizioni contenute nelle presenti Norme di Attuazione prevalgono queste ultime.

In caso di contrasto tra planimetrie grafiche in scale differenti, prevalgono le previsioni della planimetria in scala più dettagliata.

Art.2 Strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)

Il P.U.C. si attua per mezzo di:

- A. Concessioni e autorizzazioni edilizie,
- B. Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata ai sensi dell'art. 21 della L.R. 45/89,
 - 1. Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (lottizzazioni convenzionate – P.d.L.);
 - 2. Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
 - 3. Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
 - 4. Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata;
 - 5. Comparti edificatori
- C. Programmi Complessi (Programmi integrati)

Per l'edificazione nelle zone omogenee C, D e G è obbligatoria la predisposizione del Piano attuativo.

I piani attuativi sono normati dalla L.R. 45/89 e successive modificazioni ed integrazioni;

I piani di recupero sono normati dagli artt. 27 e 28 della legge 457/78 e successive modificazioni;

Il Comparto edificatorio è definito secondo l'art. 27 della L.R. 45/89;

I programmi integrati sono normati dalla L. 179/92 e dalla L.R. 16/94 e vengono definiti come “ambiti di intervento coordinato” ed individuano quelle parti di territorio per le quali l'attuazione del P.U.C. avviene come appresso riportato.

Gli interventi coordinati rappresentano la procedura appositamente individuata per consentire l'attuazione unitaria e coordinata delle previsioni del P.U.C. da parte di soggetti pubblici e/o privati, singoli, associati o riuniti in Consorzio appositamente costituito tra tutti gli aventi titolo.

Con riferimento ai dettati della L.R. 16/94, soggetti pubblici e/o privati, singolarmente o riuniti in Consorzio, o associati tra di loro, possono presentare all'Amministrazione Comunale i Programmi Integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate, o da destinare a nuova edificazione. Le singole proprietà, indipendentemente dalla loro collocazione in una determinata zona urbanistica, partecipano alle quote di edificabilità ed ai gravami relativi in proporzione alla percentuale di suoli posseduti.

Nella normativa dei Programmi Integrati dovrà essere assegnata per ogni ambito di intervento:

- a) l'indice territoriale di comparto (mc/mq) che definisce complessivamente la quantità di edificazione realizzabile;
- b) l'eventuale ripartizione di tale cubatura per differenti destinazioni urbanistiche e la conseguente quantificazione delle cessioni standard;

TITOLO SECONDO

ZONE RESIDENZIALI E PER SERVIZI (PUBBLICI E PRIVATI)

Art.4.1 Definizione generale delle destinazioni d'uso

CATEGORIA A) – USO RESIDENZIALE

A.1) ABITAZIONI

Gli edifici di abitazione comprendono alloggi in senso stretto, spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, depositi ...), gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali tecnici, gioco bambini, lavanderie condominiali...) e le autorimesse private.

A.2) STUDI PROFESSIONALI

Comprendono le attività professionali nei diversi settori, di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali, sono funzionali ai suddetti usi organismi edilizi caratterizzati da un forte frazionamento delle singole attività.

CATEGORIA B) – USO COMMERCIALE

B.1) ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO

Gli esercizi commerciali di tipo alimentare e non alimentare al dettaglio, sono, classificati, ai fini dell'autorizzazione commerciale, come Esercizi di Vicinato (EV – superficie di vendita fino a 250 mq), Medie Strutture di Vendita (MSV – superficie di vendita tra 251 mq e 2500 mq) e Grandi Strutture di Vendita (GSV – superficie di vendita oltre 2500 mq).

È classificato Centro Commerciale (CC) una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Nelle diverse zone urbanistiche, all'atto del rilascio dell'autorizzazione a svolgere l'attività commerciale, dovrà essere verificato il rispetto delle seguenti dimensioni limite delle superfici di vendita, in relazione alle diverse zone urbanistiche e alle tipologie degli esercizi:

- ⇒ nelle zone A sono ammessi esercizi singoli esclusivamente alimentari con superficie di vendita fino a 100 mq, esercizi singoli misti (alimentari e non alimentari) con superficie di vendita fino a 150 mq. Sono ammessi, inoltre, i locali commerciali per singoli esercizi o centri commerciali, esclusivamente non alimentari, con superficie di vendita complessiva fino a 1.500;
- ⇒ nelle zone B sono ammessi esercizi singoli alimentari e non alimentari con superficie di vendita fino a 1500 mq. Sono ammessi, inoltre, i locali commerciali per singoli esercizi o centri commerciali, sia di tipo

alimentare che non alimentari, con superficie di vendita complessiva fino a 1.500;

- ⇒ nelle zone C sono ammessi centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari e non con superficie di vendita massima non superiore ai 1.500 mq;
- ⇒ nelle zone D e G sono ammessi locali commerciali per esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente alimentari solamente con superficie di vendita compresa tra i 1.500 e i 2.500 mq. I locali commerciali per singoli esercizi o centri commerciali prevalentemente o esclusivamente non alimentari non sono soggetti ad alcun vincolo dimensionale riferito alla superficie di vendita.

B.2) ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO

Magazzini e depositi, di tipo alimentare e non alimentare, per la vendita all'ingrosso con rigorosa esclusione di attività commerciali al dettaglio. Nei magazzini sono compresi oltre le superfici di vendita anche gli spazi per servizio, per modesti processi di trattamento delle merci strettamente complementari, gli uffici e gli spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia.

B.3) CENTRI COMMERCIALI INTEGRATI

Il centro commerciale integrato comprende qualsiasi tipo di attività commerciale al dettaglio, nei settori alimentari e non alimentari. Sono ammissibili i pubblici esercizi, le attività espositive direttamente connesse alle attività commerciali, le agenzie, gli sportelli bancari, gli uffici postali, e simili. Comprende oltre le superfici di vendita gli spazi di servizio, di magazzino, le mense e gli spazi tecnici.

B.4) PUBBLICI ESERCIZI

Ristoranti, bar, trattorie, sale di ritrovo, con esclusione di locali per spettacolo e svago.

CATEGORIA C) – USO DIREZIONALE

C.1) ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE

Istituti secondari, scuole di specializzazione, scuole professionali, sedi universitarie e per la ricerca. Le attrezzature comprendono anche gli spazi per le funzioni di servizio (laboratori, strutture specialistiche...) e di supporto, nonché gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di servizi quali bar, mense, sedi di rappresentanza e associative, sale riunione e auditorium, alloggio per il personale di custodia.

C.2) ATTREZZATURE POLITICO-AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI:

Le attrezzature politico-istituzionali comprendono le sedi politiche, amministrative, sindacali e di rappresentanza, le sedi per gli uffici decentrati dello Stato. Le attrezzature comprendono anche gli spazi per le funzioni di servizio e di supporto, nonché gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di

servizi quali bar, ristoranti, mense, sedi di rappresentanza e associative, sale riunione, alloggio per il personale di custodia e di servizio, nei limiti consentiti dalla Normativa vigente.

C.3) GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A FORTE CONCORSO DI PUBBLICO

Comprendono gli uffici di grande dimensione, le attività direzionali di carattere collettivo, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, quando presentano un elevato concorso di pubblico. Tale ultimo requisito si intende presente quando almeno la metà delle attività insediate (misurate in Su sul totale della Su prevista) sono caratterizzate da un rapporto organico e continuativo con il pubblico. Sono compresi gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori e di archivio, gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

C.4) UFFICI E DIREZIONALITA' A BASSO CONCORSO DI PUBBLICO

Comprendono gli usi di cui alla precedente destinazione quando meno della metà delle attività insediate (misurate in Su sul totale della Su prevista) sono caratterizzate da un rapporto organico e continuativo con il pubblico. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

C.5) SERVIZI PER L'INDUSTRIA, LA RICERCA, IL TERZIARIO SPECIALIZZATO

Comprendono le sedi per ricerca, gli uffici per l'import-export, per la gestione industriale, il marketing, il leasing, il factoring, ivi compresi i processi produttivi complementari, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi reali alle imprese. Sono compresi gli spazi di supporto e di servizio, bar e mense, i locali accessori e di archivio, gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

CATEGORIA D) – USO RICETTIVO-CULTURALE

D.1) ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO ED EXTRA- ALBERGHIERO

Comprendono alberghi, pensioni, locande, residence, con riferimento sia agli spazi adibiti alla ricezione, sia agli spazi di servizio, quali cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, sia agli spazi di soggiorno e ristoro, quali ristoranti, bar, sale congressi, sale riunioni.

D.2) ABITAZIONI COLLETTIVE: COLLEGI, CONVITTI, CONVENTI

Comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti, sedi carcerarie, case famiglia, centri di sostegno alle persone svantaggiate. Sono compresi gli spazi di supporto e di servizio, bar e mense, i locali accessori e di archivio, gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

D.3) LOCALI PER LO SPETTACOLO E LO SVAGO

Cinema, multisale, teatri, centri congressuali, locali da ballo, sale di ritrovo, palestre. Comprendono, oltre gli spazi destinati al pubblico, gli spazi

per attività complementari, di servizio e di supporto, gli uffici, gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

D.4) ATTREZZATURE CULTURALI

Sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, sale riunione, servizi sociali pubblici e privati. Comprendono gli spazi per attività complementari, di servizio e di supporto, gli uffici, gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

D.5) FIERE E MOSTRE

Comprendono le attività di tipo fieristico-espositivo, mostre ed attività analoghe, congressuale, di spettacolo, con riferimento sia agli spazi per il pubblico sia agli spazi di servizio e supporto, uffici, agenzie ed altri usi complementari. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

CATEGORIA E) – USO SOCIO-SANITARIO

E.1) ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE

Le attrezzature socio-sanitarie comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day-hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati. Le attrezzature comprendono gli spazi per le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale riunione, le sedi di rappresentanza, sindacali e associative, bar, ristoranti, mense, servizi del personale, gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

CATEGORIA F) – USO ARTIGIANALE

F.1) ARTIGIANATO DI SERVIZIO COMPATIBILE CON I CONTESTI RESIDENZIALI

Comprende l'artigianato di servizio alla residenza e alle attività urbane e tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppino lavorazioni di tipo produttivo comportanti esigenze depurative specifiche, sia per i reflui che per le emissioni nell'atmosfera o per l'inquinamento sonoro. Sono compresi gli spazi destinati ad attività artigianali vere e proprie, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino, e gli spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

F.2) ARTIGIANATO PRODUTTIVO COMPATIBILE E INCOMPATIBILE CON I CONTESTI RESIDENZIALI

Comprende l'artigianato produttivo che comporta lavorazioni con esigenze depurative specifiche sia per i reflui che per le emissioni nell'atmosfera o per l'inquinamento sonoro. Sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio e supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

CATEGORIA G) – IMPIANTI E INFRASTRUTTURE

G.1) PARCO URBANO E TERRITORIALE

Aree verdi con funzione prevalente di protezione naturalistica a servizio del sistema urbano e territoriale (che possono essere di proprietà pubblica e/o privata).

G.2) IMPIANTI TECNICI DI SCALA URBANA

Insedimenti ed impianti relativi alle reti tecnologiche ed ai servizi tecnologici urbani e gli impianti produttivi, quali le centrali e sottocentrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili. Sono compresi gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

G.3) ATTREZZATURE FUNZIONALI E SERVIZI TECNICI URBANI

Le attrezzature funzionali comprendono: stazioni ferroviarie e per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, centri intermodali. Le attrezzature comprendono anche gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi commerciali, bar e ristoranti, mense, sedi sindacali e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

G.4) PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO

Garage ed autorimesse entro e fuori terra, spazi per usi complementari ed accessori con rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici, fino ad una quota corrispondente al 20% della Su destinata alle autorimesse.

G.5) CIMITERI

Attrezzature ed impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali ed i servizi per il pubblico.

G.6) DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di servizio, di lavaggio. E' ammessa la presenza di piccole attività commerciali specializzate, bar, ristoro.

USI ASSIMILABILI PER ANALOGIA.

Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti nelle destinazioni sopra elencate, si procede per analogia, assimilando tali usi a quelli previsti dal presente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla

domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione ed, in particolare, sui parcheggi.

Art.4.2 Destinazione degli immobili nelle zone residenziali (zone omogenee A, B, C)

Con riferimento alle definizioni di cui all'articolo precedente, costituiscono destinazioni tipiche per le zone A, B, C tutte quelle attinenti la funzione residenziale, le attività commerciali, le funzioni terziarie e di servizio, le funzioni produttive, con esclusione dell'industria di qualsiasi tipo, delle attività moleste ed inquinanti o che siano classificate insalubri di 1° classe ai sensi del Testo Unico leggi in materia Sanitaria di cui al R.D. n.1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni e delle seguenti attività specifiche:

- carceri;
- trasformazione di prodotti agricoli e di allevamento, stalle, scuderie, ricoveri per animali;
- produzione industriale ed artigianale molesta;
- mercati rionali;
- depositi all'aperto.

Art.4.3 Rapporti tra spazi per attività non residenziali e spazi di uso pubblico

Per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, e nel caso di modifica di destinazione d'uso, per le utilizzazioni direzionali, commerciali, sanitarie, ricettive, di spettacolo dovrà essere assicurata, in aggiunta alla misura minima prescritta dall'art 41 sexies della L. 1150/1942 così come modificata dalla L.122/89, fatto salvo quanto diversamente stabilito nelle norme generali delle diverse sottozone, la disponibilità di superfici, escluse le sedi viarie, nella misura di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento; di tali ultime superfici, almeno il 50% devono essere destinate a parcheggio di uso pubblico e quelle restanti dovranno essere sistemate a verde.

Per edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico le superfici da destinare a spazi pubblici o d'uso pubblico possono essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio nella misura di 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

In tutte le zone omogenee all'atto del rilascio dell'autorizzazione a svolgere l'esercizio dell'attività commerciale, dovranno essere anche verificate le disposizioni sulla dotazione dei parcheggi pertinenziali per la clientela di cui alla Delibera G.R.55/108/2000. In particolare nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti nelle quali siano previsti locali commerciali, devono essere comunque garantiti i relativi parcheggi pertinenziali in funzione della superficie di vendita utilizzata nella misura sotto elencata:

- per esercizi fino a 250 mq di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 30 mq di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi da 251 fino a 400 mq di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 28 mq di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi da 401 fino a 800 mq di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 22 mq di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi da 801 mq fino a 1.500 mq di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 20 mq di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi con oltre 1.500 mq di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 18 mq di superficie di vendita o frazione;
- Devono inoltre essere garantiti:
- posti per motocicli e biciclette: 2 ogni 10 posti auto, dimensionati per i motocicli
 - posti per disabili nei limiti prescritti dalla L. 13/89;
 - aree per il carico e lo scarico delle merci: le strutture di vendita medio-grandi devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci. Tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'ideale segnaletica orizzontale e verticale.

PARCHEGGI PERTINENZIALI

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di esse, adibite allo stazionamento di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei parcheggi pertinenziali, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a mt 2,5 x 5,0.

Ai fini del rispetto della Legge 24 marzo 1989, n. 122, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq 25.

DI USO PUBBLICO

Devono essere di uso comune, organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dal pubblico; possono trovarsi all'interno di aree recintate e in tal caso ne dovrà essere sempre garantita l'accessibilità nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è aperta al pubblico.

DI USO PRIVATO

Per la costruzione di nuovi edifici, l'ampliamento, la sopraelevazione, la ristrutturazione di edifici esistenti e la modifica di destinazione da usi residenziali a quelli non residenziali ammessi (comprese tali modifiche d'uso senza opere) deve essere assicurata la dotazione di parcheggi stabilita dalle presenti Norme e dall'articolo 2 della L 122/89 e devono inoltre essere rispettati i rapporti massimi, di cui alla stessa legge ed alla LR 45/89, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a servizi e a parcheggi.

Per la ristrutturazione, nonché l'ampliamento e la sopraelevazione dei fabbricati esistenti nelle zone A e B, nonché per le modifiche di destinazione d'uso senza opere, qualora i parcheggi non siano reperibili nel lotto di pertinenza, purché non eccedenti il numero di sei posti auto o comunque bisognevoli di una superficie superiore a 150 metri quadrati, l'obbligo di assicurare la dotazione di aree per la sosta privata di autoveicoli può essere trasformato, sentita la Commissione Edilizia, in un corrispettivo monetario, determinato e periodicamente aggiornato dal Consiglio Comunale, destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici.

L'adempimento dell'obbligo deve essere registrato in una convenzione da trascrivere nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Nelle zone B è consentito realizzare locali per i parcheggi privati del tutto interrati nei cortili e nelle parti inedificate del lotto. L'estradosso della copertura dovrà essere sistemato e coltivato a giardino e dovrà trovarsi allo stesso livello del piano di sistemazione definitiva esterna al lotto.

Art.4.4 Interventi ammessi in assenza di Piani Attuativi

Vengono comunque ammessi, anche in assenza di pianificazione attuativa, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- modifiche di destinazione fra gli usi di cui al punto 4.1, propri di ogni zona, e quelli non residenziali ammessi,
- opere interne alle singole unità immobiliari.

Art.4.5 Spazi Pubblici e per Istruzione, Attività Collettive, Verde Pubblico e Parcheggi - ZONE S.

Salvo quanto può essere più precisamente prescritto appresso per ciascuna zona, per le attività residenziali di cui al punto 4.1 dovrà essere assicurata la dotazione minima di spazi pubblici S, con esclusione delle sedi varie, prevista nell'articolo 6 del DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83.

Le dotazioni di legge per le zone A e B sono assicurate con il presente strumento urbanistico (PUC) per mezzo di destinazioni d'uso assegnate ad aree di estensione commisurata ad un insediamento convenzionale di abitanti, individuate e comprese nelle zona S (S1-S2-S3-S4).

L'indice di fabbricabilità fondiario in tali zone, laddove è prevista volumetria (S1-S2), è pari a tre metri cubi per metro quadrato, mentre per le zone S3 è consentito un rapporto di copertura del 20% per volumetrie di supporto per le attività previste.

Nella zona S può essere localizzato, in modo non differenziato, qualunque servizio fra quelli indicati all'articolo 6 del DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83.

TITOLO TERZO

ZONE OMOGENEE

Art.5 ZONA A. Nucleo storico

Nella zona A vengono ricomprese le parti di territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale locale, o da porzioni di esse che pur avendo subito trasformazioni più recenti possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Su tali aree, appositamente individuate nella zonizzazione grafica allegata al P.U.C., è stato predisposto, ed è attualmente vigente il “Piano Particolareggiato di Risanamento e Conservazione degli Edifici” che prevede, per ciascuna Unità Minima d’Intervento in esso individuata, gli interventi ammissibili per ogni fabbricato che gli eventuali e possibili ampliamenti e/o demolizioni necessarie.

Per tale zona, pertanto, si rimanda alle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvato dall’Amministrazione Comunale, per ogni eventuale prescrizione o modalità esecutiva sull’attività edilizia in generale.

Art.6 ZONA B. Completamento residenziale

Nella zona B sono comprese le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalentemente residenziale, non adeguate all’organismo storico originario per le quali sono presenti le opere di urbanizzazione primaria ed in cui l’edificazione sia superiore al 10% di quella complessiva valutata per comparti con superfici superiori di mq. 5000.

In tali casi il tessuto viario risulta già consolidato definendo, di fatto, gli isolati ed i lotti urbanistici di intervento.

6.1 INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI.

Sono ammessi gli interventi di demolizioni con ricostruzione, nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti di edifici esistenti, oltre agli interventi di cui al punto 4.4.

Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, con il mantenimento dell’indice fondiario esistente anche se superiore a quello consentito, anche in assenza di Piano attuativo, a condizione che l’intera volumetria risulti legittimata (comprese le parti soggette a sanatoria) e che l’intervento non si configuri come una completa demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato se non attuata per parti.

6.2 INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO.

L'indice non deve essere superiore a tre (3) metri cubi a metro quadrato, con un rapporto di copertura che non deve essere superiore a 0,70 mq/mq. Gli interventi tesi ad eventuali ampliamenti o nuove costruzioni che volessero eccedere tale limite di densità fondiaria possono essere assentiti solo previa predisposizione di Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione.

6.4 ALTEZZA MASSIMA.

Viene stabilita in **9,00 metri lineari** , con un massimo di quattro piani fuori terra,

Nelle eventuali ricostruzioni, trasformazioni e nuove costruzioni in tutti i lotti confinanti con la zona A, l'altezza massima dell'edificio non può superare l'altezza degli edifici adiacenti, considerando solo quelli di pregio ambientale e tradizionale appartenenti all'organismo originario.

6.5 ARRETRAMENTO.

Nelle porzioni di zona B nelle quali permangono i tracciati viari originari, gli edifici mantengono le posizioni attuali, anche in caso di demolizione e successiva ricostruzione. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere ad allargamenti stradali con eventuale demolizione di muri di cinta esistenti, restando obbligato alla realizzazione della nuova recinzione.

E' consentito un arretramento diverso dal filo stradale, sentito il parere preventivo della Commissione Edilizia, quando sia regolamentato da una convenzione fra tutti i proprietari facenti parte dell'isolato e prospicienti sulla strada interessata.

L'arretramento non consente incrementi di altezza dell'edificio.

6.6 DISTACCHI DAI CONFINI.

Gli edifici possono essere costruiti in aderenza, oppure devono distaccarsi dai confini laterali di almeno quattro metri. Uguale distacco deve intercorrere fra gli edifici ed i confini retrostanti del lotto.

In relazione agli edifici d'angolo, le norme sui distacchi sono applicabili ai soli tratti dei confini, sia laterali che retrostanti, non impegnabili dai fabbricati prospicienti, considerata la massima profondità di corpo di fabbrica sviluppabile secondo le prescrizioni di cui al punto 6.8.

Non è consentita, nella costruzione di nuovi edifici, la riduzione delle distanze fra pareti e confini, che conseguirebbe dall'applicazione dell'articolo 5 del DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83. E' ammessa tale riduzione, invece, per l'apertura di nuove finestre per migliorare le condizioni igieniche di locali privi di finestre in fabbricati esistenti, conseguente dall'applicazione del comma 6.7.3.

Nei lotti ineditati o risultanti liberi a seguito di demolizione, che hanno un fronte, sia stradale che interno inferiore a mt. 20, dimostrata l'impossibilità a costruire in aderenza ed il rispetto dei distacchi comporti soluzioni progettuali non razionali o tecnicamente inaccettabili potrà essere concessa

una deroga alle distanze minime prescritte, sempre nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

6.7 DISTACCO FRA EDIFICI.

6.7.1

Laddove permangono i tracciati stradali originari, il distacco deve essere non inferiore a **mt 8,00** (precedente = a 2/3 dall'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a otto metri) .

6.7.2

In relazione agli edifici d'angolo, i distacchi tra i fabbricati, sia laterali che retrostanti, devono riferirsi alla massima profondità del corpo di fabbrica raggiungibile dai fabbricati prospicienti.

6.7.3

Laddove permangono i tracciati stradali originari, per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, di pregio ambientale e tradizionale, è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quelle indicate nelle norme di zona, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo del Codice Civile e dell'articolo 5 del DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83. La concessione di tale speciale beneficio deve essere valutata dalla Commissione Edilizia con particolare attenzione e prudenza, sempre subordinando l'assenso all'assoluto rispetto di tutte le prescrizioni delle presenti norme.

6.8 TIPI EDILIZI.

La superficie del lotto non ha limiti .

6.9 ATTIVITA' NON RESIDENZIALI.

In tali zone possono essere ubicati locali per attività commerciali, artigianali, professionali (studi) e direzionali, nonché magazzini e depositi, con esclusione delle attività che comportano inquinamento acustico, atmosferico, idrico o lo scarico di residui maleodoranti.

Questi locali possono svilupparsi su più piani o essere ubicati al piano terreno di edifici destinati alla residenza.

6.10 SEQUENZE EDILIZIE. ELEMENTI EDILIZI E COSTRUTTIVI DELLA TRADIZIONE.

E' fatto obbligo il rispetto delle sequenze dinamiche delle architetture caratterizzanti l'ambiente urbano complessivo, soprattutto per interventi di ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione e demolizione e ricostruzione, tenendo in debito conto delle caratteristiche tipologiche tradizionali locali (portali, coperture, fregi, modanature archi, architravi, ecc.) e degli allineamenti stradali e non consolidati.

6.11 PRESCRIZIONI GENERALI.

Negli interventi di trasformazione edilizia di un fabbricato (restauro, ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione) è obbligatorio che:

- le coperture a falda inclinata siano rivestite con manto di tegole;
- la costruzione di balconi e pensiline in fabbricati ove tale elemento risulti non coerente con l'architettura della facciata ed in generale sugli edifici a filo strada fino ad una altezza di mt. 4,5;
- gli infissi dovranno essere di tipo ligneo nelle unità immobiliari a destinazione residenziale, con esclusione pertanto di quelli in PVC ed in alluminio anodizzato che saranno consentiti per le attività solo se verniciati con colori in sintonia con il contesto della facciata.

Risulta importante, nella valutazione preventiva della Commissione Edilizia, soprattutto per interventi di ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione e demolizione e ricostruzione, tenere in debito conto delle condizioni al contorno ed il contesto edilizio interessato nel rispetto dei materiali e delle caratteristiche tipiche del Comune di Selegas.

Art.7 ZONA C. Espansione residenziale

Nella zona C sono comprese le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione presente non raggiunga i parametri volumetrici della zona B (COMPLETAMENTO).

In tali zone l'edificazione è possibile solo previa urbanizzazione del territorio attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica - Piani per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) o di iniziativa privata - Piani Particolareggiati (P.P.) o di Lottizzazione (P.d.L.) convenzionati ai sensi dell'art.28 della L.1150/42 e successive modifiche.

Le singole concessioni edilizie dovranno pertanto essere conformi oltre che alle presenti Norme, anche alle prescrizioni della pianificazione attuativa preliminare.

I piani attuativi dovranno inoltre assicurare la dotazione minima di spazi pubblici riservate all'istruzione (S1), alle attività collettive (S2) al verde attrezzato (S3) ed ai parcheggi (S4) oltre che alle sedi viarie così come disposto dagli artt. 6 e 7 del DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83, pari a 12 mq. per abitante così ripartiti:

- S1 – Istruzione (asili nido, scuole materne e scuola dell'obbligo) 4 mq/abitante;
- S2 – Attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi) 2 mq/abitante;

S3 – Verde attrezzato a parco, per il gioco o lo sport 5 mq/abitante;

S4 – Parcheggi pubblici – 1 mq/abitante.

Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno le quantità di servizi sopraindicati potranno essere verificate nel loro complesso (12 mq/ab.), con l'esclusione dei soli parcheggi che dovranno essere realizzati nella misura prevista.

7.1 INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE.

Non superiore ad un (1) mc/mq dove le nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti di edifici esistenti sono consentiti solo se regolati da un piano attuativo.

I Piani Particolareggiati e le Lottizzazioni convenzionate devono avere l'estensione dell'intero comparto, non inferiore ad un ettaro ed interessare aree comprese entro un'unica linea di confine chiusa o, eventualmente, comparti di superficie inferiore a quella minima, interclusi fra aree destinate alla viabilità, a servizi, a infrastrutture, o con diversa destinazione urbanistica in generale.

7.2. ALTEZZA MASSIMA.

Viene stabilita nel Piano attuativo per singolo comparto in armonia anche con il contesto adiacente.

7.3. ARRETRAMENTO.

Gli edifici devono distare almeno cinque metri dal confine con le strade sia interne che di circonvallazione. E' obbligatorio il rispetto delle norme di cui al D.M.1.4.68 n.1404 sul rispetto delle distanze minime a protezione del nastro stradale secondo il disposto dell'art.5 del DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83 e successive modifiche.

7.4. DISTACCHI DAI CONFINI.

Non inferiore ad una distanza pari alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque mai inferiore a quattro metri lineari, salvo i casi in cui il Piano attuativo preveda l'edificazione in aderenza al confine di lotto.

7.5. DISTACCO FRA EDIFICI.

Non inferiore all'altezza dell'edificio più alto, laddove almeno una parete risulti finestrata, e comunque mai inferiore ad otto metri lineari.

7.6. TIPI EDILIZI.

7.6.1

Nei tipi edilizi in linea, il fabbricato non può sviluppare un fronte maggiore di settanta metri ed una profondità di corpo di fabbrica superiore a tredici metri.

Il rapporto di copertura non può eccedere 0,33 metri quadrati di superficie coperta per ogni metro quadrato di lotto.

7.6.2

Nei tipi edilizi isolati, il fabbricato non può sviluppare fronti maggiori di trenta metri, con un rapporto di copertura non eccedente 0,25 metri quadrati di superficie coperta per ogni metro quadrato di lotto.

7.6.3

La superficie del lotto non può essere inferiore a 250 mq. per tipologie a schiera o in linea ed a 500 mq per case isolate.

7.6.4

Il volume realizzabile dovrà essere suddiviso tra residenza e servizi così come prescritto dall'art.4 del DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83 nelle seguenti percentuali:

- A. RESIDENZA – fino ad un massimo del 70% del volume complessivo realizzabile.
- B. SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA – non meno del volume realizzabile per le attività connesse alla residenza (studi professionali, uffici attività commerciali per la vendita al dettaglio, attività artigianali non moleste),
- C. SERVIZI PUBBLICI – non meno del 10% del volume complessivo per la realizzazione di edifici, impianti ed attrezzature pubbliche secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale.

Le attività ammesse di cui al punto B. sono localizzabili solo in complessi edilizi appositi, dotati di viabilità d'accesso indipendente da quella al servizio della residenza, dei parcheggi previsti nell'articolo 8 del DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83, con distanze dalla residenza e con schermi vegetali sufficienti, a giudizio della Commissione Edilizia e della Unità socio-sanitaria locale, per evitare qualsiasi fastidio sonoro.

7.7. RECINZIONI.

Le recinzioni su sia strada che interne ai lotti non potranno superare l'altezza massima di 3.00 mt. ed avere la parte piena fino ad una altezza di 1.50 mt mentre la restante parte dovrà essere a vista.

7.8. INFRASTRUTTURE.

Dovranno fare parte del Piano attuativo ed essere allegate, sotto forma di progetto esecutivo, alla convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale per dare vigenza alla stesso piano.

Esse dovranno riguardare tutte le opere di urbanizzazione primarie necessarie a rendere vivibile il comparto, compresi gli allacci alle reti pubbliche già esistenti.

7.9. MATERIALI DI FINITURA.

Nelle Norme di attuazione dei Piani attuativi dovranno essere previste tutte le prescrizioni su materiali e componenti delle varie tipologie edilizie con l'obbligo che:

- le coperture a falda inclinata siano rivestite con manto di tegole;

- i balconi e pensiline nei fabbricati prospicienti sulla strada dovranno essere posizionati a non meno di mt. 4,00 dalla quota di sistemazione del marciapiede;
- gli infissi dovranno essere di tipo ligneo nelle unità immobiliari a destinazione residenziale, con esclusione pertanto di quelli in PVC ed in alluminio anodizzato che saranno consentiti per le attività solo se verniciati con colori in sintonia con il contesto della facciata.

Art.8 ZONA D. Industriale – Commerciale - Artigianale

Nella zona D sono comprese le parti di territorio destinate ai nuovi insediamenti per impianti di attività produttive di tipo industriale, commerciale ed artigianale direttamente connesse all'attività di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti.

In tali zone l'edificazione e l'insediamento di attività è possibile solo previa urbanizzazione del territorio attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica - Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) - o di iniziativa privata - Piani di Lottizzazione (P.d.L.) convenzionati ai sensi dell'art.28 della L.1150/42 e successive modifiche.

Le singole concessioni edilizie dovranno pertanto essere conformi oltre che alle presenti Norme, anche alle prescrizioni della pianificazione attuativa preliminare.

I piani attuativi dovranno inoltre assicurare la quantità minima, pari ad almeno il 10% dell'intera superficie, di spazi pubblici riservate alle attività collettive, verde pubblico e parcheggi nel rispetto dei rapporti di cui all'art.17 della L.765/67 e dell'art.8 del DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83.

Per le attività commerciali e direzionali, in aggiunta ai parcheggi pubblici di cui al comma precedente, dovranno essere riservati, all'interno di ciascun lotto, per ogni 100 mq di superficie almeno 80 mq da destinarsi a parcheggi o spazi di uso pubblico (verde attrezzato), con esclusione delle sedi viarie d'accesso ma comprensiva di quelle di distribuzione interna dei parcheggi, di cui almeno la metà dovranno essere utilizzate come parcheggio.

Nei Piani attuativi dovranno essere previste tutte le opere di urbanizzazione primaria necessaria allo svolgimento delle attività previste, comprese le strade di servizio per l'accesso ai lotti, con idoneo innesto nella viabilità comunale, provinciale o statale, non potendosi assumere queste come supporto viario di smistamento dell'area interessata. La viabilità dovrà consentire, oltre che l'accesso ai lotti, la corretta evoluzione dei mezzi in relazione al tipo di aziende da insediare con una sezione minima di 10 mt. per comparti di nuova pianificazione o della sezione già esistente in caso di completamento di comparti già parzialmente pianificati.

E' vietata la costruzione di civili abitazioni, con la sola esclusione dei locali strettamente necessari per il personale di custodia.

8.1. COMPARTO MINIMO D'INTERVENTO.

Nei piani attuativi, lo studio deve essere esteso all'intero comparto e laddove ciò non sia possibile, la dimensione minima del comparto di intervento deve essere di **1,00 ha** _ con lotti edificabili di superficie minima di 1000 mq.

Sarà comunque possibile procedere alla pianificazione attuativa per comparti di superficie inferiore a quella minima richiesta, interclusi fra aree destinate alla viabilità, a servizi, a infrastrutture, o con diversa destinazione urbanistica in generale.

8.2. DENSITA' EDILIZIA.

Nell'edificazione dei fabbricati relativi alle destinazioni di zona previste dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni edilizie:

8.2.1 – Superficie coperta.

Il rapporto di copertura non deve superare lo 0,50 mq/mq,

8.2.2 – Altezza massima.

Per fabbricati adibiti alla trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti, l'altezza massima prevista è di **mt 9,00 fabbricati e mt 15,00 silos**, fatta eccezione per particolari impianti e/o attrezzature dei quali dovrà essere dimostrata la differente esigenza in relazione al funzionamento dell'attività.

Sono esclusi da tali vincoli d'altezza i camini, le ciminiere, le antenne o le alte attrezzature tecnologiche connesse al funzionamento o alla conduzione dell'attività per i quali dovrà comunque essere dimostrata l'esigenza di altezza superiore al limite stabilito.

8.2.3 – Distacchi.

Dovranno essere rispettati, per l'edificazione dei fabbricati, i seguenti distacchi minimi:

- A. tra corpi di fabbrica prospettanti, anche se di uno stesso edificio, dovrà essere assicurata una distanza pari a **mt 10,00** (precedente = all'altezza dell'edificio più alto) ;
- B. dai confini laterali, salvo i casi in cui non venga prevista dallo strumento attuativo l'edificazione in aderenza, deve essere garantita una distanza pari ad almeno la metà dell'altezza dell'edificio e comunque mai inferire a **mt 6,00** (precedente = 6,00 mt) .;
- C. dal ciglio delle strade di servizio, interne al comparto pianificato, dovrà essere assicurata una distanza minima di **mt 6,00** (precedente = 10,00 mt.);
- D. dovranno essere in ogni caso assicurate le distanze di cui alle norme del D.M. n.1404 del 1.4.68 relative alle distanze minime da osservarsi a protezione del nastro stradale secondo il disposto dell'art.5 del DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83 e successive modifiche.

8.2.4 – Tipologie edilizie.

La tipologia edilizia dovrà essere prevista di massima del tipo isolato nel lotto con possibilità di prevedere, in sede di pianificazione attuativa la

tipologia binata e/o a schiera, la cui realizzazione sarà soggetta, oltre che alla normativa specifica riguardo le pareti comuni, anche a convenzionamento tra le aziende interessate sulla proposta di soluzione architettonica unitaria.

8.2.5 – *Recinzioni.*

Le recinzioni sul fronte strada e su spazi d'uso pubblico dovranno essere del tipo a vista; eventuali deroghe potranno essere concesse purchè strettamente connesse a caratteristiche peculiari dell'attività di lavorazione della ditta insediata, e motivata da eventuali disposizioni normative vigenti.

In corrispondenza dell'ingresso carraio, le recinzioni debbono essere arretrate per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso stesso dal filo della carreggiata (esclusi marciapiedi)

Le recinzioni tra lotti contermini potranno essere realizzate in muratura continua ma non dovranno superare l'altezza di **mt. 3,00** (precedente = 3,00) di cui almeno la metà del tipo a vista.

Nel caso in cui le recinzioni, così come eventuali alberature, insegne pubblicitarie o cartellonistica per toponomastica, si trovino in corrispondenza di curve, incroci diramazioni o comunque punti critici della viabilità di transito i distacchi minimi dovranno essere regolamentati dal Codice della Strada.

Art.9 ZONA E. Agricola

Nelle zone omogenee E sono comprese le parti di territorio ad uso agricolo, pastorale, zootecnico, ittico, destinate alla conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

Con le direttive sulle zone agricole rese esecutive con il D.P.G.R. 228/1994 ed avente efficacia vincolante ai sensi degli art. 5 e 8 della L.R. 45/1989, la Regione Sarda ha reso obbligatoria nei P.U.C. la suddivisione delle aree agricole (DM.LL.PP. 1444/1968) in 5 sottozone all'interno delle quali andranno previsti interventi edificatori differenziati.

Secondo l'art. 8 delle direttive le zone agricole sono ripartite nelle cinque seguenti sottozone:

- E1: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;**
- E2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;**
- E3: aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;**
- E4: aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;**
- E5: aree marginali per attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.**

L'obiettivo specifico è quello di tutelare le «parti di territorio a vocazione produttiva agricola salvaguardando l'integrità dell'azienda agricola e del

territorio rurale» (Art. 8 comma 1° delle D.Z.A.), che ben si concilia con l'obiettivo più generale di valorizzare le vocazioni produttive agricole nel rispetto dell'ambiente, di assicurare la permanenza degli addetti all'agricoltura a presidio delle aree rurali e di favorire il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente (Art. 1 D.Z.A.).

La zonizzazione, in base al dettato della legge, è stata redatta dopo un'attenta analisi dello stato di fatto (organizzazione territoriale e produttiva del settore agricolo), della attitudine produttiva e delle caratteristiche agronomiche intrinseche dei suoli. Ciò con l'intento di poter garantire la possibilità di adeguare le infrastrutture edilizie alle necessità della conduzione del fondo.

9.1 - LE SOTTOZONE AGRICOLE

I criteri fondamentali che hanno determinato la suddivisione del territorio nelle varie sottozone sono illustrati nella specifica relazione sulle zone agricole a cui si rimanda per le specifiche.

E' opportuno sottolineare che tutto il territorio comunale ricade in «zona agricola», almeno secondo la definizione che di essa viene fornita all'art. 2 della L.R. 22/12/89 n°45, ad eccezione delle zone antropizzate.

Nel territorio comunale risultano presenti aree ricadenti nelle sottozone E1 E2, E3 ed E5 non avendo riscontrato zone ascrivibili alle sottozone E4.

Qui di seguito vengono descritti i principi informativi che presiedono all'attribuzione dei terreni ad una delle cinque sottozone:

9.1.1 Sottozona E1

Sono da ascrivere a questa sottozona quelle aree dove vengono attuate colture tipiche e specializzate, cioè quelle colture praticate in particolari ambiti territoriali circoscrivibili sul piano geografico. Sono da considerare per esempio i vigneti D.O.C. (la cui produzione è circoscritta, per legge, a determinate zone), le colture orticole che si caratterizzano per la loro tipicità, le produzioni frutticole specializzate, ecc.

Sono considerate E1 le aree contigue la cui dimensione complessiva minima sia adeguata al tipo di coltura (20 Ha per le colture legnose agrarie e sui 10 Ha per le orticole) ed all'importanza in termini economici che questa assume nel territorio comunale. In linea generale le citate colture rappresentano almeno il 75% della superficie delimitabile come sottozona E1.

Sono stati attribuiti a tale sottozona i terreni pianeggianti occupati da suoli molto profondi, localizzati prevalentemente nel settore centro-meridionale del territorio comunale.

9.1.2 Sottozona E2

In essa ricadono quelle aree dove l'agricoltura assume primaria importanza, ma le colture praticate non soddisfano i requisiti per l'attribuzione alla sottozona E1.

In questa sottozona ricade gran parte del territorio comunale ed è costituita da terreni con limitazioni riconducibili a talune caratteristiche dei suoli (es. riserva idrica, scarso spessore) e/o alla giacitura acclive.

9.1.3. Sottozona E3

Questa sottozona si riferisce a quelle aree, nelle quali si rinvengono produzioni agricole tipiche che, a causa dell'elevata frammentazione e polverizzazione aziendale e per forti limitazioni a carattere morfologico (elevate pendenze) e pedologico (suoli sottili) non è possibile attribuire alla sottoclasse E1. Ricadono in questa categoria i terreni dei versanti molto acclivi nel settore settentrionale del territorio comunale.

9.1.4 Sottozona E4

In essa si sono comprese le aree agricole caratterizzate da un'elevata concentrazione insediativa, poste a ridosso delle cinte periurbane o conglobate in aggregati abitativi in cui prevalgono tipologie edilizie rurali, soprattutto di vecchio impianto.

Non è presente nel territorio comunale.

9.1.5 Sottozona E5

Comprende tutte le aree non ricadenti nelle altre sottozone ad eccezione, chiaramente del centro abitato. Sono caratterizzate da scarsa produttività e da costi di eventuali miglioramenti eccessivi e non compensati dai benefici ottenibili, per cui dal punto di vista agricolo sono da considerare marginali. Sono spesso aree a rischio per le forti pendenze, l'elevata erodibilità, l'instabilità idrogeologica, ecc.

In tale sottoclasse sono stati inseriti i terreni occupati da rimboschimenti ed un'area di limitata estensione nel settore nord-occidentale del territorio comunale, caratterizzata da morfologia particolarmente acclive.

9.2 - LOTTO MINIMO

Il dimensionamento del lotto minimo, ai fini edificatori, recepisce le indicazioni delle direttive regionali per le Zone Agricole.

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in **Ha 1,00** per seminativo irriguo ,

Per impianti serricoli e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in **ha 0,50** .

Per i seminativi in asciutto, in **ha 3,00**

. Per le residenze, la superficie minima di intervento è stabilita in **ha 1,00**.

Fermo restando che la superficie del lotto su cui si edifica come sopra , per il rispetto degli indici è possibile accorpate area con altri entro un raggio di mt 1000

9.3 - STANDARDS URBANISTICI NELLE ZONE "E" AGRICOLE

Per le nuove costruzioni ed ampliamenti si applicano inoltre le seguenti norme:

1) L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

- a) **0,03 mc/mq** (precedente = 0,01 mc/mq) per le residenze,
- b) **0,20 mc/mq** (precedente = 0,10 mc/mq) Ulteriore deroga C.C. fino a 0,50 mc/mq può essere concessa per centrali di raccolta e confezionamento dei prodotti agricoli a carattere consortile e interaziendale.

2) l'attività edilizia dovrà inoltre soddisfare le seguenti prescrizioni:

- a) l'altezza degli edifici non deve superare il valore di m 7,50 salvo maggiori altezze necessarie per impianti agricoli o tecnologici;
- b) le costruzioni devono distare dai confini del lotto verso le strade almeno m 10,00 e dagli altri confini del lotto almeno m 5,00;
- c) la distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di m 10,00. E' consentita con semplice autorizzazione comunale la realizzazione di serre (le quali non partecipano al computo dei volumi) e di coperture precarie a protezione delle colture, quando abbiano carattere stagionale e di provvisorietà;
- d) la realizzazione di stalle, concimaie e simili è consentita solo ad una distanza superiore a **m 500,00 solo per stalle , concimaie e silos** (precedente = mt 1.000) dal perimetro urbano. Per gli insediamenti e impianti con volumi superiori a mc 3.000 di costruzione relativi alla valorizzazione di prodotti, ovvero con oltre 20 addetti, ovvero con un numero di capi bovini superiori alle 100 unità (o un numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata alla Delibera del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato all'Urbanistica ai sensi dell'art. 5 D.A. n° 2266/U del 20.12.1983.

9.4 - AGRITURISMO

E' consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale dell'azienda agricola. Per la realizzazione di nuove strutture aziendali, comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3

individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze, sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

9.5 - PUNTI DI RISTORO

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq. Il lotto minimo, vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati, deve essere di ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo. La distanza minima del punto di ristoro dal centro abitato è pari a Km. 0,70. La distanza minima tra punti di ristoro è pari a Km. 1,00.

Art.10 ZONA G. Servizi Generali

Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale quali le strutture del terziario, i beni culturali ed i musei, l'istruzione secondaria superiore, istituti di credito e per le comunicazioni, i mercati generali, i parchi pubblici e/o privati, gli impianti sportivi, le attrezzature sanitarie, gli scali ferroviari, i depuratori, gli impianti di potabilizzazione, gli inceneritori, gli impianti per la valorizzazione di prodotti artigianali tipici locali.

Tali tipi di strutture, per loro natura, generano una gravitazione sul servizio che va oltre il livello locale dell'abitato interessato.

10.1 MEDODOLOGIA DI INTERVENTO.

Gli interventi sono vincolati alla approvazione di Piani attuativi estesi agli interi comparti senza soluzione di continuità, attuabili anche per stralci funzionali e convenzionabili separatamente, di superficie non inferiore ad 1,00 Ha nei quali dovranno essere poste in evidenza le destinazioni d'uso intese ad introdurre servizi ed attrezzature di pubblico interesse.

Sarà comunque possibile procedere alla pianificazione attuativa per comparti di superficie inferiore a quella minima richiesta, interclusi fra aree destinate alla viabilità o, in generale, con diversa destinazione urbanistica.

Gli interventi avverranno, di preferenza, per iniziativa comunale senza escludere, peraltro, la possibilità di avvalersi dell'apporto del privato da formalizzarsi attraverso convenzionamento, secondo gli schemi predisposti dall'Amministrazione Comunale stessa.

Nel primo caso il Comune, formato il Piano Attuativo, inviterà i proprietari delle aree ricadenti nel perimetro del comparto interessato a costituire, entro un termine prefissato, un consorzio il cui scopo sarà quello di realizzare

l'intervento distribuendo gli oneri delle urbanizzazioni da realizzare in maniera proporzionale. Il consorzio dovrà stipulare con il Comune apposita convenzione ai sensi dell'art.9 della L.n.765/67.

Nel secondo caso, invece, sarà necessaria l'approvazione di un Piano di Lottizzazione convenzionata tra i proprietari singoli o riuniti in consorzio ed il Comune.

In entrambi i casi l'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, fogne, acqua potabile, energia elettrica, linee telefoniche, pubblica illuminazione ecc.), la cessione delle aree per i servizi collettivi al Comune e/o eventualmente l'onere per le opere di urbanizzazione secondaria, sarà a carico dei proprietari delle aree incluse nel comparto secondo quote proporzionali. La cessione delle aree e delle opere avverrà senza corrispettivo monetario alternativo.

10.2 PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI.

L'indice di **fabbricabilità territoriale** non dovrà essere superiore a 1,00 mc/mq con un **indice fondiario** non superiore a 4 mc/mq.

Nella pianificazione attuativa dovranno essere previsti **spazi per i servizi pubblici** con un minimo del 20% della superficie del comparto oltre alla quota dei parcheggi necessari.

Il **rapporto di copertura** fondiaria non potrà superare il 50%.

Gli edifici potranno sorgere a **filo strada o con arretramento da detto filo di almeno 5 mt.**, salvo quelli su strade che richiedono un maggior distacco. In caso di edifici a filo strada la loro altezza non potrà superare il rapporto di 1,5 rispetto alla larghezza stradale.

I **distacchi dai confini** non su strada dovranno essere almeno pari ad 1/3 dell'altezza del fabbricato e comunque mai inferiori a 5 mt.

I **distacchi tra fabbricati**, anche all'interno dello stesso lotto, non dovrà risultare inferiore all'altezza del fabbricato o corpo più alto, sempre che non sia prescritta l'edificazione in aderenza.

Le aree da destinare a **spazi pubblici**, all'interno dei singoli lotti, per nuove costruzione destinate ad attività commerciali, direzionali o similari non dovrà essere inferiore all'80% della superficie utile di pavimento degli edifici di cui almeno la metà dovrà essere destinata a **parcheggi** di uso pubblico. Anche per gli insediamenti esistenti dovranno, comunque, essere garantiti i parcheggi minimi di norma.

Non vengono fissati particolari vincoli per le **tipologie edilizie** che dovranno essere stabilite ed individuate univocamente nella pianificazione attuativa e nelle relative norme con definizione di particolari prescrizioni costruttive sui materiali e sulle altezze.

Le **recinzioni** dovranno essere realizzate con muretti (h max 1,50 mt.) con sovrastante parte a vista, da realizzarsi con rete metallica e/o paletti di sostegno per una altezza massima complessiva non superiore a 3,00 mt. E'

vietato l'uso del filo spinato, vetro e punte acuminate o altri sistemi che possono arrecare pregiudizio o pericolo all'incolumità delle persone.

10.3 DESTINAZIONI D'USO.

In tali zone saranno consentiti gli insediamenti di costruzioni aventi le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature ed impianti di interesse generale,
- uffici direzionali e del terziario in genere, ivi comprese le residenze al servizio dell'attività,
- l'istruzione secondaria superiore,
- i musei nonché tutte le attività riguardanti i beni culturali (sagre, mostre, esposizioni) riguardanti le tradizioni tipiche locali,
- i parchi di verde pubblico e/o privato attrezzato,
- gli impianti sportivi ed annesse strutture di supporto (spogliatoi, magazzini, locali per il custode),
- ospedali, pronto soccorso, guardia medica e/o strutture sanitarie in genere,
- stazioni di scalo ferroviario,
- impianti tecnologici quali depuratori, stazioni di pompaggio, potabilizzatori, cabine elettriche, inceneritori o simili,
- attrezzature per lo spettacolo (teatri, cinema, oratori),
- istituti di credito fondiario o agrario (banche),
- attrezzature per servizi.

Non è ammessa la residenza se non strettamente legata all'attività in corso (personale direttivo o di sorveglianza) a meno che questa non risulti preesistente all'approvazione delle presenti norme.

10.4 PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

Gli interventi rimangono comunque vincolati al rispetto delle presenti prescrizioni specifiche:

- in assenza di pianificazione attuativa è consentito, sugli immobili preesistenti alla data di approvazione delle presenti norme, effettuare interventi di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria,
 - restauro e risanamento conservativo,
 - ristrutturazione edilizia, in tal caso se la destinazione d'uso non è compatibile con quelle ammesse nella zona l'intervento è subordinato alla riconversione d'uso verso destinazioni compatibili,
 - cambio di destinazione d'uso con quelle compatibili con quelle ammesse nella zona,
- le aree dei singoli lotti non occupate dalle costruzioni o locali accessori e non destinate alla viabilità e parcheggio devono essere sistemate e mantenute a verde possibilmente con essenze arboree locali,

- sono ammesse opere di giardinaggio per il mantenimento e l'integrazione vegetale dei giardini, opere di manutenzione degli elementi architettonici e di arredo esterno, quali percorsi selciati e pozzi,
- risulta assolutamente obbligatorio il rispetto delle alberature di pregio esistenti e delle caratteristiche di panoramicità del singolo sito,
- la tipologia, i materiali (coperture, infissi, finiture, ecc.) e le altezze dei corpi di fabbrica e la dimensione minima dei lotti edificabili verranno stabiliti, per singolo caso, nella pianificazione attuativa, tenuto conto delle caratteristiche morfologiche e geopedologiche dei contesti in cui si inserisce la pianificazione stessa.

Art.11 ZONA H. Salvaguardia

Sono le parti del territorio che non possono essere classificate diversamente, o in cui si riscontrano situazioni caratterizzate da particolare interesse per la collettività, quali fasce perimetrali al centro abitato e di rispetto cimiteriale, o destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale nel rispetto dell'uso consolidato e delle tradizioni locali rivestendo particolare valenza naturalistica, geomorfologica, archeologica, paesaggistica e di rispetto delle infrastrutture esistenti.

Le zone H si possono, pertanto, suddividere in due tipi di zone di salvaguardia (geomorfologica, archeologica e paesistico-ambientale) e di rispetto (cimiteriale e di impianti tecnologici).

Nelle zone di salvaguardia i soli interventi di trasformazione consentiti sono quelli atti a recuperare ed a salvaguardare le caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi, con assoluto divieto di edificazioni a scopo residenziale mentre nelle zone di rispetto è fatto divieto assoluto di costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti.

L'Amministrazione Comunale, per le zone H di salvaguardia e per le parti di territorio agricolo interessato da interventi di silvicoltura e forestazione in genere potrà predisporre piani particolareggiati, finalizzati all'assestamento forestale ed allo sviluppo del territorio quali il piano naturalistico e del verde, da predisporre di concerto con l'assessorato alla difesa ambiente della R.A.S., finalizzato alla salvaguardia dell'ambiente naturale, del patrimonio faunistico e botanico, alla tutela delle condizioni geologiche, biologiche ed idriche dell'area nonché delle presistenze antropiche significative e riconoscibili di rilevanza archeologica, storica ed ambientale.

Nelle zone H di salvaguardia ci si deve attenere al divieto di:

- creare nuovi impianti di colture arboree e cespugliate con essenze non indigene;
- trasformare aree alberate, anche se non sottoposte a vincolo idrogeologico, in colture di diversa qualità;

- utilizzare aree alberate di proprietà pubblica ed effettuare il taglio dell'alto fusto in quella privata, fatta eccezione per i territori sottoposti ad uso civico;
- effettuare dicioccamenti, dissodamenti, decespugliamenti ed arature in terreni con pendenze superiori al 40% e comunque l'asportazione di massa vegetale evoluta o in grado di proteggere adeguatamente il suolo;
- aprire nuove strade carrabili senza autorizzazione dell'Assessorato competente in materia di difesa dell'ambiente;
- aprire nuove cave, riattivare quelle inattive e comunque estrarre materiale inerte senza preventiva autorizzazione;
- raccogliere fossili, minerali e concrezioni, anche in grotta;
- effettuare nuovi interventi che modifichino le caratteristiche fisiche, chimiche ed idrogeologiche delle acque;
- creare ogni forma di discarica di rifiuti solidi e liquidi non prevista dai piani e programmi regionali;
- realizzare nuovi insediamenti che diano luogo ad immissioni in atmosfera, fatta eccezione per quanto previsto nei piani e programmi regionali.

L'indice territoriale massimo è di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga per gli interventi pubblici, ai sensi dell'art.16 della L.n.765/67 così come previsto dall'art.4 del DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83 (0,10 mc/mq), fatta salva, in ogni caso, la necessità di un inserimento armonico nell'ambiente circostante.

Gli edifici devono avere un **distacco** di almeno 15 mt da tutti i confini e per quanto riguarda le strade devono rispettare le disposizioni del nuovo codice della strada di cui al D.Lgs. 285/92 e D.P.R. n.495/92 modificati ed integrati dal D.R.P. n.610/96.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione e di rispetto delle strade ed in quelle di rispetto del nastro stradale e delle zone umide vincolate sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria, straordinarie e risanamento conservativo;
- dotazione di servizi igienico-sanitari;
- ogni altro adempimento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Alcune porzioni di territorio, sempre classificate come zone H, sono comunque soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

1). (VC) Vincolo Cimiteriale.

Le limitazioni sono stabilite dall'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n.1265, legge 17 Ottobre 1957, n.983.

E' vietato costruire nuovi fabbricati entro la fascia di rispetto del cimitero, modificare od ampliare quelli esistenti.

Nella fascia di rispetto cimiteriale, in assenza di progetto esecutivo di sistemazione (da parte dell'Amministrazione Comunale), che preveda la realizzazione della viabilità, dei parcheggi e di sistemazione a verde, per il decoro degli spazi contermini dell'edificio cimiteriale, le aree potranno essere utilizzate ai fini agricoli e saranno consentiti, con apposita autorizzazione, unicamente interventi di manutenzione degli edifici esistenti e recinzioni del tipo "a vista".

Le zone omogenee che dovessero ricadere entro il limite che definisce il Vincolo Cimiteriale producono effetti sulla volumetria edificabile, ma questa deve essere costruita esternamente al vincolo stesso.

2). (VRFI) Vincolo di Rispetto delle Falde Idriche (Noma di salvaguardia per zone attualmente non individuate puntualmente sulla zonizzazione del territorio Comunale)

a) Nelle zone di protezione, al fine di preservare da possibili inquinamenti le acque (superficiali o sotterranee) destinate ad uso potabile, l'approvazione dei piani particolareggiati o di lottizzazione nonché il rilascio delle concessioni edilizie dovranno essere subordinati al parere del competente Ufficio Sanitario. I piani particolareggiati e i progetti di lottizzazione dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- il sistema di fognature dovrà essere realizzato con accorgimenti tali da garantire la assoluta durata ed impermeabilità nelle previste condizioni di esercizio ed assicurare il rapido smaltimento dei liquami;
- i collettori dovranno convergere o in colatoi che nel loro successivo percorso non interessino zone di assoluto rispetto o di vincolo di protezione delle falde idriche, ovvero in impianti di trattamento le cui caratteristiche saranno stabilite caso per caso.

Le concessioni edilizie nelle zone soggette a vincolo di protezione delle falde idriche relative ad edifici compresi entro i perimetri dei piani particolareggiati o di lottizzazioni potranno essere rilasciate solo quando sia stata realizzata l'intera rete fognante.

Le concessioni edilizie relative ad edifici ricadenti fuori del perimetro di piani particolareggiati o altri strumenti attuativi nelle zone soggette a vincolo di protezione delle falde idriche, potranno essere rilasciate solo quando esiste o venga realizzato prima dell'inizio dei lavori concernenti gli edifici, un impianto di smaltimento e depurazione delle acque, a servizio dell'edificazione oggetto della concessione.

Tale impianto deve essere dai competenti uffici ritenuto idoneo ad assicurare la salvaguardia delle acque, a servizio dell'edificazione oggetto della concessione.

Qualora venga realizzata una rete di collettori a servizio delle aree, sarà fatto obbligo di disattivare l'impianto con il contemporaneo allaccio alla rete medesima al momento della sua entrata in funzione, con le modalità previste dai competenti uffici;

b) Nella zona sottoposta a vincolo di rispetto assoluto, al fine di preservare direttamente da inquinamento le acque (superficiali o sotterranee) destinate ad uso potabile, è fatto divieto:

- di costruire fabbricati di abitazioni o comunque destinati alla permanenza dell'uomo, al ricovero di animali, per industria ed in genere per attività che comportino scarico di acqua di rifiuto putrescibile;
- di impiegare materiali di qualunque genere per la concimazione dei terreni;
- di far sostare bestiame per pascolo e stazzo;
- di immettere nei fossi esistenti, scarichi provenienti da comprensori limitrofi, contenenti acqua di rifiuto, tranne che i fossi stessi vengano impermeabilizzati a partire dal punto di immissione delle acque di scarico fino ad un tratto a valle delle sorgenti o falde da proteggere, la cui lunghezza dovrà essere stabilita sulla base di quanto al riguardo, caso per caso, verrà indicato dalla Achea o da altri uffici competenti.

E' fatto obbligo altresì di richiedere e ottenere apposita autorizzazione dall'ufficio di Igiene prima della escavazione di pozzi di qualunque genere e dell'apertura di cave di materiali nelle zone di cui sopra.

3. (VREA) Vincolo di Rispetto delle Emergenze Archeologiche-Architettoniche – (Noma di salvaguardia per zone attualmente non individuate puntualmente sulla zonizzazione del territorio Comunale)

In corrispondenza delle località individuate con il simbolo di emergenze archeologiche o di costruzioni di interesse storico, monumentale panoramico o ambientale, nessuna autorizzazione edilizia può essere rilasciata senza il preventivo nulla osta della Sovrintendenza delle antichità competenti nel territorio.

In tutte le zone omogenee con vincolo VREA, in assenza del Nulla-Osta di cui sopra, sono escluse le trasformazioni fondiari a meno degli interventi agricoli riconducibili all'aratura del terreno.

La Sovrintendenza potrà disporre che vengano preventivamente effettuati saggi di ricognizione e rilevamenti a carico del proprietario.

Art.12 ZONA S. Servizi

Sono classificate zone omogenee le parti del territorio destinate a spazi pubblici riservati alla attività collettive o di istruzione, a verde pubblico attrezzato ed a parcheggi pubblici, con esclusione delle sedi viarie che rivestano interesse di pubblico servizio ad uso di quartiere.

Vengono individuate come tali le zone capaci di soddisfare, su aree idonee ed accessibili, le quantità minime di spazi per il fabbisogno di servizi

relativamente alle zone omogenee – A (centro storico) – e – B (completamento) ai sensi dell'art.6 del DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83.

Nelle zone omogenee – C (espansione), D (artigianali-commerciali-industriali), G (servizi generali) – e nei nuovi insediamenti commerciali, saranno gli strumenti attuativi specifici ad individuare le quantità minime di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde ed a parcheggi secondo il rispetto delle norme vigenti all'adozione degli stessi.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione la quale potrà, tuttavia, affidarne la concessione in diritto di superficie, a cooperative, enti o privati, che atto di convenzionamento d'obbligo, si impegnino a rendere disponibili, a proprie spese, gli edifici e le attrezzature necessari e ne assumono la gestione garantendone i fini istituzionali; detta convenzione dovrà stabilire i modi con i quali dovrà effettuarsi il pubblico controllo sul servizio, nonché la data e le modalità concernenti la durata della concessione.

In caso di edifici esistenti ricadenti in tali zone, sono consentiti ai privati i soli interventi di manutenzione previa autorizzazione ai sensi dell'art.48 della L.457/78.

Le zone S si dividono in n.3 sottozone di seguito elencate:

1. Sottozona S1 – Istruzione

Le sottozone S1 riguardano le aree destinate ad attività scolastiche dell'obbligo quali asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie.

L'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni, oltre alle eventuali particolari disposizioni di leggi o regolamenti relative alle destinazioni delle singole opere:

- indice di densità fondiaria massima non dovrà superare i 3,00 mc/mq.;
- l'altezza massima è pari a 9,00 mt.
- la superficie coperta non dovrà superare il 50% della superficie del lotto;
- le costruzioni dovranno distare almeno 4 mt. dai confini su strada e almeno di 6,00 mt. sugli altri confini;
- gli edifici dovranno distare dagli altri adiacenti o da corpi di fabbrica all'interno dello stesso lotto non meno di 8,00 mt.
- dovranno essere destinate al parcheggio aree alberate in misura non inferiore al 50% delle superfici coperte, mentre le aree non coperte e non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino.

2. Sottozona S2 – Attrezzature collettive di interesse pubblico

Le sottozone S2 riguardano le aree destinate ad attrezzature di carattere religioso (chiese, oratori), socio-culturale (musei, biblioteche), amministrativo (sedi comune, circoscrizione), associativo (sedi partiti o associazioni), assistenziale (case di riposo o di terapia), ricreativo (circoli o clubs).

- indice di densità fondiaria massima non dovrà superare i 3,00 mc/mq.;
- l'altezza massima è pari a 9,00 mt.
- la superficie coperta non dovrà superare il 50% della superficie del lotto;

- le costruzioni dovranno distare almeno 4 mt. dai confini su strada e almeno di 6,00 mt. sugli altri confini;
- gli edifici dovranno distare dagli altri adiacenti o da corpi di fabbrica all'interno dello stesso lotto non meno di 8,00 mt.
- dovranno essere destinate al parcheggio aree alberate in misura non inferiore al 50% delle superfici coperte, mentre le aree non coperte e non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino.

3. Sottozona S3/S4 – Verde attrezzato, impianti sportivi e parcheggi

Le sottozone S3 riguardano le aree destinate al verde pubblico attrezzato quali piazze, parchi urbani e zone per il gioco, lo sport e gli impianti sportivi mentre le sottozone S4 riguardano le aree destinate al parcheggio pubblico da realizzarsi, di norma, al livello stradale e, solo in casi eccezionali, a più piani e/o sotto il livello stradale.

In tali aree dovranno attuarsi delle previsioni progettuali comuni di verde attrezzato e parcheggi, di cui almeno il 50% destinato a questi ultimi, mentre la restante parte dovrà essere sistemata a verde.

In tali aree potranno essere realizzate modeste costruzioni ad uso bar, ristoro, spogliatoio, alloggio custode, ricovero attrezzi per la cura del verde oltre ai necessari vani tecnici di contenimento di eventuali macchinari (pompe di rilancio, gruppi di misure, ecc.) con un rapporto di copertura massimo del 25%.

Nell'edificazione si dovranno utilizzare materiali lapidei o comunque tipici locali, con altezza massima al colmo di 4,50 mt.

Nelle aree destinate ad impianti sportivi, coperti o scoperti, il verde dovrà occupare almeno il 40% dell'intera area.

Nella sistemazione dei parcheggi a livello sarà necessaria la messa a dimora di piante d'alto fusto o arbusti di essenze locali, secondo un progetto di sistemazione che comprenda tutta l'area e comunque per un'estensione almeno del 10% dell'intera zona.

Non è consentito alcun tipo di costruzione, salvo nei casi di parcheggi a più livelli (autosilos), per i quali è richiesta una verifica preliminare da parte dell'Amministrazione Comunale attraverso deliberazione di Consiglio Comunale, per la valutazione degli impatti urbanistici e sulla rete viaria, delle caratteristiche architettoniche ed edilizie, e non intervengono sul computo degli indici urbanistici, a condizione che la costruzione non presenti chiusure perimetrali fisse, ma esclusivamente schermature visuali.

Art.13 Norme e procedure per la valutazioni di impatto ambientale

Nelle zone in cui si prevedono gli interventi di cui al successivo comma, il rilascio della concessione edilizia e delle autorizzazioni previste è condizionato al rispetto della procedura di impatto ambientale VIA, secondo quanto stabilito dal seguente articolo.

Sono soggetti a valutazione di impatto ambientale tutti i progetti di che riguardano:

- lavori per i quali siano previsti movimenti di terra superiori a mc. 20.000;
- punti di ristoro;
- opere di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio soggette a vincoli paesistico-ambientali relativi alle L.1089/39 e 1497/39.

Per tutti gli interventi ammissibili dovrà allegarsi specifica relazione che illustri la verifica della compatibilità ambientale. Tale verifica dovrà articolarsi in un'elencazione dettagliata dei dati informativi, che permettano di qualificare l'intervento sotto il profilo ambientale e delle valutazioni sui possibili effetti e le misure per contenerli.

In particolare, si dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- descrizione degli interventi con specificazione della dimensione volumetrica;
- descrizione delle modificazioni in riferimento alla situazione climometrica, a quella geologica, a quella arborea;
- verifica della presenza di vincoli di tipo ambientale nella zona interessata.

Si devono inoltre effettuare le seguenti procedure:

- valutazione dell'interferenza della soluzione planivolumetrica proposta con elementi caratterizzanti quali corsi o passaggi d'acqua, emergenze rocciose e simili;
- valutazione della proposta planivolumetrica con la precisazione della situazione esistente di permeabilità dei suoli;
- valutazione, per i siti con pendenze superiori al 10%, della compatibilità dell'ubicazione residenziale in relazione ai movimenti di terra.