



GUAMAGGIORE

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO E MATRICE DELL'INSEDIAMENTO IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE



Comune di Guamaggiore

Il Sindaco sig. Antonio Cappai

Il Responsabile del servizio tecnico geom. Piero Angelo Littera

Redatto da:

PROST Produzioni e Servizi Tecnici s.r.l.
amm.re unico e direttore tecnico arch. Franco Galdieri
arch. Fausto Solla
arch.pian.jr. Miriam Cambuli
ing. Federica Piras

Gruppo di lavoro:

geom. Antonio Curreli arch. Stefania Nudda
geom. Mariano Boi arch. Giovanni Galdieri
geom. Valentina Meleddu

PROGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

B_1_ NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Gennaio 2017

PROST

PRODUZIONI E SERVIZI TECNICI srl
Sede Legale Via Edmondo De Magistris, 29 - 09123 CAGLIARI - Sede Operativa Piazza Pietro Pucci, 7 - 08033 ISILI
Telefax 070 262152 - Telefax 0762 802890 - email prost@prost.it - pec prost@pec.it - sito web www.prost.it

Azienda con Sistema di Gestione Qualità
Certificato da Kiwa Cermat Italia S.p.A
UNI EN ISO 9001:2008



COMUNE DI GUAMAGGIORE

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ATTUAZIONE DEL CENTRO STORICO e MATRICE DELL'INSEDIAMENTO in adeguamento al PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - CONTENUTI DEL PIANO

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE E QUADRO LEGISLATIVO

Le presenti norme si riferiscono al Piano Particolareggiato di Attuazione (PPA) per il Centro Storico, zona omogenea "A" del Piano Urbanistico Comunale e per il Centro matrice di antica e prima formazione di **Guamaggiore**, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

Esso è finalizzato:

- alla tutela e, ove occorra, alla restituzione dei valori storico-artistici e storico-ambientali del patrimonio edilizio, nonché degli spazi scoperti e di ogni altro manufatto, rappresentativi della storia e della cultura del centro storico stesso;
- alla razionalizzazione delle funzioni di quest'ultimo soprattutto sotto il profilo del recupero di un'offerta residenziale latente e depressa dall'obsolescenza e dall'abbandono di parti rilevanti del suo patrimonio edilizio;
- alla difesa e allo sviluppo di un uso socialmente corretto di tale offerta residenziale, con particolare riguardo all'adeguamento delle infrastrutture, delle attrezzature e dei servizi d'interesse della popolazione residente;
- alla definizione di norme e regole che consentano progettazioni di tipologie edilizie e l'utilizzo di tecniche costruttive organiche adeguate oltre che alle soprammenzionate esigenze, anche a quelle dei modi di produzione che indubbiamente si sono evoluti, per sopperire con moderne tecnologie alle inadeguatezze del bene casa, allo stato di degrado in esso presente, alla crescente necessità di servizi, ma operando sempre nel rispetto del complessivo patrimonio culturale che il centro storico contiene e tramanda.

Il quadro legislativo all'interno del quale operano le presenti norme, fa riferimento alla legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, al Decreto dell'Assessore Enti Locali, Finanza e urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna del 20.12.1983, n. 2266/U e alla L.R. 22.12.1989, n. 45, il Decreto legislativo 22.01.2004 n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, il Piano Paesaggistico Regionale di cui alla L.R. 25 novembre 2004 n. 8.

ART. 2 - OBIETTIVI E CONTENUTO DEL PPA

Obiettivo del PPA è, attraverso la identificazione delle unità minime d'intervento, le Unità Edilizie (U.E.), la definizione delle classi d'intervento, delle operazioni d'intervento e delle modalità d'intervento consentite o imposte per mantenere, conservare, restaurare, adeguare, ristrutturare, demolire, ricostruire e costruire ex novo gli edifici e le relative pertinenze, nonché ricavare spazi pubblici da destinare a verde, parcheggi, aree per servizi, per il miglioramento della dotazione complessiva del centro storico.

Si specifica che per Unità Edilizia" - elemento di principale riferimento operativo nella redazione del PPA - si intende un'unità di utilizzo specialistica o residenziale del suolo con il costruito che vi insiste.

Nel tipo edilizio a corte, l'unità edilizia residenziale è l'insieme funzionale organico del fabbricato ad uso residenziale, degli annessi e della corte; esso ha per carattere imprescindibile l'utilizzo monofamiliare. Nei tipi edilizi più evoluti, in particolare nella casa in linea su percorso, soprattutto per la specializzazione dell'uso non residenziale del piano terreno, viene a mancare il carattere monofamiliare dell'unità edilizia e si verifica talvolta la convivenza su livelli di piano diversi e anche sullo stesso livello dell'uso residenziale con quello non residenziale. Per la semplificazione operativa della gestione del Piano la individuazione delle Unità Edilizie ha tenuto conto anche della ripartizione proprietaria degli edifici e dei suoli.

Per gli interventi sulle Unità Edilizie e per la sistemazione delle aree pubbliche esistenti e previste, il PPA definisce attraverso gli elaborati grafici e le indicazioni di piano contenute nelle schede di ogni singola unità edilizia:

- La destinazione d'uso dei suoli con l'individuazione delle aree destinate alla residenza e servizi connessi e le aree destinate a servizi pubblici o ad uso pubblico; in particolare queste ultime sono distinte fra quelle con vincolo imposto dal P.U.C. e quelle, compresi gli interventi di ristrutturazione urbana, con vincolo imposto dal presente piano.
- La collocazione planimetrica delle costruzioni e gli ingombri massimi orizzontali e verticali con riferimento alla classificazione tipologica delle unità stesse.
- Le proprietà partecipanti ai sub-comparti esecutivi, intendendo con ciò sia gli interventi edilizi pubblici e privati, sia gli interventi che debbono necessariamente essere realizzati congiuntamente, i quali obbligatoriamente, secondo le precisazioni riportate nelle "Indicazioni di Piano" contenute nelle schede e gli schemi di nuova o diversa delimitazione delle unità edilizie, indicate negli elaborati "F", interessano più Unità Edilizie e/o interventi di riconfinazione dei lotti o di ristrutturazione urbana.

- I vincoli su interi edifici o loro parti o su elementi strutturali e decorativi, sia presenti negli edifici che nelle corti o aree di pertinenza e anche su significative presenze vegetali, di particolare pregio che necessitano di tutela e conservazione per il loro valore architettonico e ambientale.
- Le prescrizioni e indicazioni esecutive significando che le prime hanno carattere vincolistico mentre le seconde sono consigliate.

Le presenti norme, sulla base di una serie di classificazioni, sono tese ad ottenere, sia per le strutture esistenti che per quelle previste, uniformità di linguaggio derivandolo dall'analisi delle tipologie urbane, edilizie e architettoniche rilevate e al contempo la possibilità di adeguare loro alle moderne necessità del modello economico-sociale che è indubbiamente variato rispetto alla concezione originaria. Queste definiscono, sulla base della classificazione tipologica delle unità edilizie, gli oggetti dell'intervento (fabbricati e suoli o loro parti) consentiti o imposti, le classi di tali interventi (con riferimento alle definizioni contenute nell'art. 31 della legge n° 457/78), nonché le operazioni che le classi d'intervento consentono e le modalità di esecuzione (materiali, tecnologie, soluzioni architettoniche) delle operazioni d'intervento.

ART. 3 - ELABORATI DEL PPA

Il Piano Particolareggiato del Centro Matrice - Centro Storico del Comune di **Guamaggiore**, si compone di due parti: la prima conoscitiva chiamata "INDAGINE STORICO-URBANISTICA E ANALISI DEL TIPO EDILIZIO", la seconda, progettuale, definita "PROGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO". Insieme definiscono gli interventi edilizi consentiti attraverso la lettura degli elaborati grafici e i documenti fondamentali di seguito riportati:

INDAGINE STORICO-URBANISTICA E ANALISI DEL TIPO EDILIZIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- 1_ QUADRO GEOGRAFICO E STORICO**
- 2_ QUADRO STORICO DEL TERRITORIO COMUNALE**
- 3_ QUADRO STORICO DELL'URBANO**
- 4_ ANALISI DEI TIPI EDILIZI**
- 5_ INDAGINE DEL PATRIMONIO URBANO**
- 6_ INDAGINE DEL PATRIMONIO EDILIZIO**
- 7_ CARATTERI COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI**

PROGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

A. RELAZIONI

- A_1_ Relazione illustrativa
- A_2_ Relazione paesaggistica

B. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- B_1_ Norme tecniche di attuazione
- B_2_ VTI – Varianti tipologiche di intervento
- B_3_ Orientamenti per la progettazione e caratteri costruttivi degli edifici: abaco e tabelle del colore

C. LINEE GUIDA PER L'INTERVENTO NEGLI SPAZI PUBBLICI E TIPOLOGIE DI RIFERIMENTO PER L'ARREDO URBANO

- C_1_ Linee guida trattamento pavimentazioni stradali
- C_2_ Linee guida illuminazione pubblica e arredo urbano

D. RILIEVO DELLO STATO ATTUALE E PROGETTO:

- D_1_ Pianificazione vigente nell'area di Piano
- D_2_1_ Planovolumetrico dello stato attuale (Scala 1:1000) - Analisi della consistenza edilizia e dati planivolumetrici
Planovolumetrico di progetto (Scala 1:1000) - Nuova configurazione planovolumetrica e trasformazioni previste
interventi urbanistici e dati planovolumetrici
- D_2_2_ Planovolumetrico di progetto (Scala 1:1000) - Interventi di progetto: decrementi e incrementi volumetrici -
Confronto planovolumetrico di rilievo carta catastale di impianto
- D_3_ Geometria delle coperture (Scala 1:1000) - Analisi morfologica e materica
Interventi prioritari di adeguamento formale delle coperture (Scala 1:1000) - Nuova configurazione morfologica
- D_4_ Qualità e criticità urbane (1:1000)
- D_5_1_ Comparto 1- Isolati a_ b_ c_
Planivolumetrico di stato attuale (Scala 1:500)
Planivolumetrico di progetto (Scala 1:500)
Coperture di stato attuale (Scala 1:1000)
Coperture di stato attuale con indicazione delle coperture più rappresentative da modificare (Scala 1:1000)
Profili di stato attuale (Scala 1:500)
Profili di progetto (Scala 1:500)
Pictometrie più significative (Scala 1:1000)
Stralcio carta catastale di impianto (Scala 1:1000)
Individuazione degli isolati nel contesto (Scala 1:5000)
- D_5_2_ Comparto 2
- D_5_3_ Comparto 3
- D_5_4_ Comparto 4
- D_6_ Mitigazione degli elementi edilizi incoerenti (Scala 1:2000 su u.e.)

E. SCHEDE DELLE UNITÀ EDILIZIE

F. ELENCO DELLE UNITÀ EDILIZIE : CONSISTENZA – CALCOLO DEI VOLUMI

Elenco delle unità edilizie : Consistenza di stato attuale - Calcolo dei volumi esistenti

Elenco delle unità edilizie : Consistenza di progetto - Calcolo dei volumi massimi presunti di progetto

G. DOCUMENTO DI SINTESI E PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI PRIORITARI DI RIQUALIFICAZIONE

TITOLO II - NORME ESECUTIVE

ART. 4 - DISCIPLINA DEL PPA

Qualunque intervento sui suoli e sugli edifici o loro parti, compresi nelle aree soggette al presente PPA, così come ogni cambiamento della destinazione d'uso, è subordinata alle prescrizioni delle presenti norme.

Il Piano è regolato dalla consultazione congiunta della **Relazione illustrativa**, della **Relazione paesaggistica**, degli **Orientamenti per la progettazione e glossario della tipologia edilizia e dei caratteri costruttivi**, dell' **Abaco degli elementi costruttivi e tabelle del colore**, degli **Elaborati Grafici**", delle **"Schede delle Unità Edilizie"** con le relative **"Indicazioni di Piano"** e delle presenti **"Norme Tecniche di Attuazione"**.

RELAZIONI

Le Relazioni illustrano le considerazioni e le valutazioni effettuate nell'indagine preliminare che hanno consentito di definire le metodologie e i contenuti progettuali sotto gli aspetti urbanistici e paesaggistici.

ABACO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI

L'Abaco degli elementi costruttivi è la sintesi della catalogazione degli elementi esistenti di valore storico, ed ha l'intento di

fornire un insieme di criteri tecnologici e formali per la realizzazione degli interventi di recupero e la progettazione delle nuove costruzioni. Ha lo scopo di favorire la migliore coerenza degli interventi con l'edilizia storico-tradizionale, non solo sotto l'aspetto volumetrico-compositivo, funzione svolta dall'abaco-tipologico, ma anche sotto il profilo degli elementi edilizi costitutivi del fabbricato.

ELABORATI GRAFICI

Gli elaborati grafici e in particolare quelli contraddistinti dalle lettere "D_2 e D_5 - Planovolumetrici dello stato attuale e del progetto" riportano, per ogni Unità edilizia, secondo una suddivisione in "volumi elementari" numerati, il primo la consistenza e la collocazione planimetrica e volumetrica esistente e il secondo il massimo sviluppo previsto dal Piano di tale consistenza, secondo la classificazione tipologica, comprese le demolizioni degli edifici o parti di essi non conformi al tipo ricorrente e i decrementi volumetrici delle superfetazioni del tipo edilizio stesso.

La distinzione fra edilizia di base (residenziale) ed edilizia specialistica è funzionale al fatto che mentre la prima può essere programmata per i principi imposti dal Piano e sulla base delle analisi condotte, la seconda, che riguarda esclusivamente le aree e gli edifici destinati a servizi pubblici o di pubblico interesse, pur consentita non può essere definita in ulteriori sviluppi secondo modelli di riferimento, in quanto le variabili che ne determinano l'uso non sono codificabili a monte. Per l'edilizia specialistica quindi, l'intervento edilizio dovrà seguire un percorso progettuale ed amministrativo differente che dovrà essere sottoposto ad approvazioni superiori (Mibac e Utp).

Gli elaborati grafici riportano ancora la dotazione dei servizi pubblici o di pubblico interesse previsti dalla pianificazione generale (P.U.C.) e la definizione normativa di piccoli comparti di esecuzione volontaria che prevedono il coinvolgimento di più Unità Edilizie in operazioni di cessione di porzioni di aree o fabbricati, riconfinamenti, rifusioni etc., senza le quali il programma di edificazione non può essere completato o addirittura avviato.

Il valore grafico dell'elaborato è quello tipico della pianificazione urbanistica particolareggiata (scala 1:500), intendendo con questo che il valore del rilievo e della progettazione è fondamentalmente concettuale e solamente indicativo nella rappresentazione grafica metrica. Ne consegue quindi che le linee di demarcazione dei fabbricati e delle aree, in particolare di quelle relative alla parte progettuale, hanno significato in termini urbanistici e di tipologia edilizia e non in termini di definizione della proprietà.

La definizione dei livelli di piano, anche se rispondente alle situazioni rilevate, poiché può dare origine a interpretazioni diverse, ha solo valore indicativo nella lettura separata dei planovolumetrici dello stato attuale e di progetto, mentre assume valore prescrittivo quando viene valutata la differenza dei livelli dei singoli volumi elementari fra i due elaborati. I valori reali saranno calcolati nelle fasi di presentazione dei progetti secondo la normativa vigente.

SCHEDE DELLE UNITÀ EDILIZIE

Le schede delle Unità Edilizie, compilate per ciascuna unità minima d'intervento individuata nei comparti, si compongono di una parte di rilevamento della situazione esistente e da una parte progettuale dove sono definite le "Indicazioni di Piano".

La parte del rilevamento è costituita dalla documentazione fotografica, dalla individuazione catastale dell'unità, dai dati tecnici planovolumetrici di massima. Sono inoltre classificate le caratteristiche strutturali, igieniche e tecnologiche e lo stato di conservazione degli edifici ed è segnalata la destinazione d'uso attuale, il tipo di uso e il tipo di proprietà. E' ancora segnalata la probabile datazione, l'eventuale interesse storico-artistico, architettonico e ambientale degli edifici e delle aree o di parti di esse. La parte progettuale riporta le "**INDICAZIONI DI PIANO**" che stabiliscono, sulla base dell'appartenenza tipologica, gli oggetti dell'intervento, sulla base di una classificazione gli interventi edilizi ammessi e riporta inoltre le prescrizioni prioritarie con carattere vincolistico, le indicazioni progettuali consigliate, i vincoli di tutela e conservazione.

Nello specifico queste sono:

V.T.I. - Le "**Varianti tipologiche d'intervento**" riportate nell'apposito abaco contraddistinto con la lettera "B_1" degli elaborati di Piano, a cui si rimanda per una consultazione di dettaglio, riproduce i modelli funzionali di occupazione del lotto nel loro massimo rendimento e nel tipo più evoluto dello sviluppo secondo le variazioni sincroniche di posizione del lotto rispetto ai percorsi e all'orientamento.

L'Abaco delle Varianti Tipologiche è l'elaborato di riferimento per la progettazione edilizia e paesaggistica, attraverso il quale effettuare la verifica della congruità volumetrica dei corpi di fabbrica esistenti. Esso costituisce la guida fondamentale negli interventi di recupero per l'integrazione dei volumi mancanti e assume carattere prescrittivo in modo particolare per le unità edilizie in cui sono previsti gli ampliamenti, planimetrici o in sopraelevazione, e nei casi di nuova costruzione tipologica.

Il riferimento delle V.T.I., indicato per ogni singola Unità Edilizia, è di ordine prescrittivo, ma la sua applicazione concettuale

consente un minimo di discrezionalità all'Ufficio Tecnico comunale rispetto alle definizioni riportate negli elaborati grafici.

Se, ad esempio, con il conforto di un rilievo murario particolareggiato e di una progettazione esecutiva, viene dimostrata la migliore efficienza della collocazione degli annessi di una tipologia a corte sul lato destro del lotto, rispetto alla definizione di Piano che invece la prevede sul lato sinistro, o la integrazione planovolumetrica di tale annesso, senz'altro l'Ufficio Tecnico può concedere l'autorizzazione alla costruzione, in variante alle previsioni del Piano, sempre nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalle presenti norme, comprese quelle relative all'igiene delle abitazioni e purché siano salvaguardati il rapporto con i lotti confinanti e la corretta impostazione tipologica.

C.I.M.A. - La "Classe d'intervento massima ammessa" (o grado di trasformabilità) rappresenta, secondo la classificazione ordinata per numeri in modo crescente riportata nel successivo art. 5, il massimo intervento edilizio consentito nell'Unità Edilizia, nel senso che è ammesso l'intervento riguardante quella classe e tutti quelli che nella numerazione lo precedono. Gli interventi di demolizione non consentiti dal Piano potranno essere ammessi qualora venga dimostrata, sulla parte di fabbricato oggetto di intervento, la irrecuperabilità della struttura, o di parte di essa, con una perizia asseverata, redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione, verificata dall'Ufficio tecnico comunale Le C.I.M.A. contengono, quando necessario, indicazioni sulla formazione dei comparti di edificazione, sulla edificazione condizionata, presentata anche con soluzioni alternative, sulla cessione di aree, sulla divisione, rifusione e riconfinamento dei lotti. Davanti alla richiesta di autorizzazione all'edificazione, in particolare quando le operazioni di riconfinamento riguardano aree a confine con spazi pubblici, l'Ufficio tecnico comunale può imporre, con il conforto che solo il rilievo particolareggiato può dare, variazioni, integrazioni e nuove operazioni di riconfinamento rispetto a quelle definite dal Piano.

P - Le "Prescrizioni", elencate nel successivo art. 8, sono una serie di operazioni prioritarie riferite ad elementi costruttivi non consoni e turbativi dell'insieme architettonico e ambientale. Queste hanno carattere indicativo per tutte le classi d'intervento, mentre assumono carattere vincolistico al rilascio dell'autorizzazione all'intervento edilizio per la classe relativa alla ristrutturazione edilizia R.3 e seguenti. Le Prescrizioni sono applicate ai corpi di fabbrica o alle porzioni di essi interessate dall'intervento.

I - Le "Indicazioni" sono consigli progettuali relativi a costruzioni, operazioni d'intervento e a modalità di esecuzione degli interventi che tendono a migliorare il funzionamento dell'Unità Edilizia e la qualità architettonica e ambientale dell'insieme urbano.

V - I "Vincoli" (Beni sottoposti a tutela specifica) sono riferiti a interi edifici, suoli o loro elementi componenti e anche a presenze vegetali, in quanto per il valore artistico, architettonico, ambientale o documentario e in genere culturale, hanno necessità di tutela e conservazione. Sulle presenze sottoposte a tutela specifica dal presente Piano, elencate anche in un apposito catalogo numerato, sono consentiti esclusivamente interventi che tendono a salvaguardarne e migliorarne la conservazione con riferimento in particolare ai principi del restauro scientifico.

ART. 5 - DEFINIZIONI DELLE CLASSI D'INTERVENTO (GRADO DI TRASFORMABILITÀ)

Le classi d'intervento sono desunte, con le opportune integrazioni, dall'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/01. L'attribuzione della **Classe d'Intervento** è direttamente connessa con il **Grado di Trasformabilità** attribuito ad ogni singolo corpo elementare interno alle U.E., ed è conseguente al giudizio di sintesi del **valore storico** e della qualità architettonica degli edifici esistenti.

Il **valore storico** è determinato sulla base degli elementi rilevati con l'analisi e riportati nella cartografia tematica e nelle singole Schede, con particolare riguardo all'epoca di impianto, costruzione o trasformazione, alla permanenza dei caratteri tipologici e costruttivi originari, allo stato di conservazione dei manufatti e, nel caso di situazioni di fatiscenza o di ruderi, alla loro "recuperabilità" o del possibile valore documentario.

L'assegnazione dei valori tiene conto e rimanda metodologicamente al Protocollo d'Intesa sottoscritto dalla Direzione Regionale per la Sardegna del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e dalla Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Sardegna, in data 12 novembre 2007, che riassume in quattro categorie gli edifici esistenti a cui devono corrispondere le azioni possibili connesse con le categorie stabilite dalla legge.

Il flusso delle connessioni è riassunto nel seguente schema:

valore degli edifici	azione consentita	categoria d'intervento / grado di trasformabilità
edifici di valore storico	conservazione	restauro conservativo
edifici modificati	riqualificazione	ristrutturazione R1/R2
edifici alterati	recupero	ristrutturazione R3
edifici recenti	mitigazione / sostituzione	demolizione/ricostruzione

Sono definiti:

- **Edifici di valore storico** quelli che hanno conservato l'impianto tipologico e i caratteri costruttivi, la consistenza materica, la configurazione formale e la riconoscibilità identitaria dell'architettura storico-tradizionale, ma che possono presentare problematiche di tipo igienico sanitario e funzionali tali da limitarne la continuità degli usi originari;
- **Edifici modificati** quelli che hanno conservato la consistenza e i caratteri tipologici storico-tradizionali, ma presentano modifiche non sostanziali o integrazioni recenti che hanno alterato in modo non irrimediabile gli aspetti architettonici complessivi e che, con interventi di modesta entità, possono essere ricondotti alle originarie configurazioni architettoniche;
- **Edifici alterati** sono quelli che hanno subito sostanziali modifiche degli equilibri architettonici e volumetrici del preesistente manufatto e generato contrasto tipologico e paesaggistico con il contesto;
- **Edifici di sostituzione o recenti** quelli di recente edificazione realizzati con tipologie edilizie e tecnologie costruttive correnti, estranei alla tradizione che non si integrano con il contesto ma anzi costituiscono degrado dei tessuti storici per posizione planimetrica, sagome, altezze, ingombri, ombre portate e introspezione visiva nei lotti adiacenti. Appartengono a questa categoria i tipi edilizi isolati o non in aderenza ai confini, etc;

Sono definite **azioni** di:

- **conservazione** quelle rivolte alla salvaguardia strutturale, distributiva e formale dei manufatti edilizi, con opere ex novo di limitata entità per l'adeguamento funzionale ai nuovi usi compatibili (inserimento di servizi igienici, ecc);
- **riqualificazione** quelle rivolte a restituire qualità architettonica ai manufatti salvaguardando le parti originarie e provvedendo alla eliminazione (demolizione) degli elementi incongrui facilmente rimovibili o integrabili più correttamente nell'organismo edilizio;
- **recupero** quelle rivolte a ricondurre gli edifici tradizionali fortemente trasformati entro gli equilibri volumetrici definiti dalle V.T.I. ed entro i parametri estetico-formali definiti dall'abaco dei caratteri costruttivi. Può prevedere demolizioni di volumi o di elementi architettonici e decorativi incongrui;
- **mitigazione** quelle rivolte all'eliminazione / correzione degli elementi edilizi in forte contrasto con il contesto e il linguaggio architettonico storicizzato (balconi, aggetti di gronda, finiture esterne, dimensioni delle aperture, composizione dei prospetti, ecc) quale alternativa alla sostituzione edilizia quando si è in presenza di organismi tipologicamente incongrui.

Le classi di intervento sono ordinate con numeri in modo crescente per consistenza dell'intervento e si intende che **ogni classe ammette gli interventi in essa prescritti e tutti quelli contenuti nelle classi che la precedono.**

Ogni scheda di "Unità Edilizia" contiene, nella indicazione di progetto, la "**Classe d'Intervento Massima Ammessa**" (C.I.M.A.) per quella unità edilizia e se necessario per singolo corpo di fabbrica (volume elementare).

Le C.I.M.A. sono così suddivise:

CLASSE "1" - MANUTENZIONE ORDINARIA

CLASSE "2" - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CLASSE "3" - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CLASSE "4" - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:

R1 - INTERNA _ R2 - CONSERVATIVA/FUNZIONALE _ R3 - INTEGRALE

CLASSE "5" - INCREMENTO TIPOLOGICO (AMPLIAMENTO)

CLASSE "6" - DEMOLIZIONE

CLASSE "7" - DEMOLIZIONE PER RICOSTRUZIONE TIPOLOGICA (RICONVERSIONE TIPOLOGICA)

CLASSE "8" - NUOVA COSTRUZIONE TIPOLOGICA

CLASSE "9" - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

CLASSE "1" - MANUTENZIONE ORDINARIA: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; si applica agli elementi costruttivi di uno o più fabbricati interni all'Unità Edilizia).

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

RIEPILOGO PRESCRIZIONI:

- *Prescrizioni Generali (art. 7)*

CLASSE "2" - MANUTENZIONE STRAORDINARIA: si applica agli organismi costruttivi all'interno di uno o più fabbricati costituenti l'unità edilizia.

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso, a condizione che siano rispettate le prescrizioni riportate al punto 13 del successivo articolo 6.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali od a quelle verticali né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri e colori diversi da quelli esistenti:

- rifacimento d'intonaci e coloriture esterne;
- rifacimento degli infissi esterni;
- rifacimento della sistemazione esterna;
- rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni o esterni;
- rifacimento del manto di copertura.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sotto elencati quando comportino esecuzione di opere murarie:

- rifacimento o installazione di materiali d'isolamento all'interno dei fabbricati;
- rivestimento od installazione di impianti di riscaldamento e raffreddamento;
- rifacimento od installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- rifacimento d'impianti igienico-sanitari;

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- installazione di nuovi impianti igienico sanitari ricavati nell'ambito dei volumi dei fabbricati dell'unità edilizia;
- realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- costruzione di vespai e scannafossi.

RIEPILOGO PRESCRIZIONI:

- *Prescrizioni Generali (art. 7)*

CLASSE "3" - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: si applica ai fabbricati facenti parte delle unità edilizie ed in modo particolare a quelle che costituiscono un complesso organico tipologicamente individuato.

Il restauro e il risanamento conservativo hanno per scopo la conservazione dell'organismo edilizio e tendono ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

E' inoltre consentita la ridistribuzione funzionale e l'inserimento di nuovi organismi costruttivi (scale, soppalchi, tavolati ecc.) richiesti dalle esigenze del nuovo uso.

Negli interventi di sostituzione di elementi strutturali, qualora giustificati da forte degrado e non recuperabilità degli elementi stessi, questi devono essere ripristinati per posizione, consistenza e materiali impiegati.

In particolare gli interventi di restauro previsti per i fabbricati di rilevante valore storico-architettonico documentario devono rispettare, oltre agli elementi architettonici sopradetti, anche quelli formali ed ornamentali e devono essere condotti secondo i principi della disciplina del restauro, con l'assistenza, quando necessaria, della Soprintendenza ai Monumenti, con il progetto e sotto la direzione di un tecnico competente in materia (Architetto o equipollente).

In sede di risanamento conservativo devono essere demolite tutte le aggiunte e superfetazioni che abbiano alterato la configurazione originaria del fabbricato e dell'insieme dell'unità edilizia, specialmente quando tali aggiunte determinano una fruibilità inferiore a quella che la variante tipologica a cui si riferiscono consentono.

In sede di restauro, oltre alle operazioni previste per il risanamento conservativo, devono essere eliminate (demolite) tutte le aggiunte che snaturino il significato architettonico e la testimonianza storica del fabbricato e devono essere ripristinati tutti gli elementi modificati che costituiscono parte della storia edilizia e tipologica del fabbricato.

RIEPILOGO PRESCRIZIONI:

- *Prescrizioni Generali (art. 7)*

CLASSE "4" - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: si applica, quando indicato nella parte progettuale della scheda ai singoli fabbricati o all'intera unità edilizia ed ha per scopo la riforma organica degli stessi con interventi, ai sensi dell'art 3 lett. d, del D.P.R. 380/01, rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti..

Gli interventi di cui all'ultimo comma dello stesso art. 3 lett. d,: "quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica" se non espressamente previsti nella parte progettuale della scheda, non si applicano agli edifici che presentano anche parzialmente valori storici o paesaggistici che le presenti norme tutelano.

Per individuare una gradualità di interventi rapportata alle caratteristiche tipologiche e costruttive degli immobili da tutelare, le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

- **R.1 - INTERNA** - opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna dei singoli fabbricati, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

Le opere di ristrutturazione interna possono altresì comprendere:

- unione di locali interni appartenenti ad una stessa unità immobiliare o a più unità immobiliari, anche attraverso aperture in breccia praticate nei setti murari interni;
- rifacimento delle strutture di collegamento verticale nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto;
- inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale rilevato nello stato di fatto e della volumetria esistente;
- modifica della organizzazione dei locali interni all'organismo edilizio, attraverso la possibile demolizione e nuova costruzione di tramezzi e l'eventuale variazione delle destinazioni d'uso degli ambienti, nel rispetto degli elementi fondamentali dell'assetto distributivo e costruttivo esistente.

- **R.2 - CONSERVATIVA/FUNZIONALE** - opere che mantengono immutati alcuni elementi strutturali qualificanti con possibili integrazioni funzionali e strutturali, senza incrementi di superficie, di volume e variazioni della sagoma storicamente esistente.

Sono altresì comprese le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna dei singoli fabbricati ed il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti sugli elementi verticali strutturali quando queste servano per:

- costruzione di servizi igienici e di spazi a destinazione residenziale in ampliamento alla volumetria residenziale esistente con l'occupazione dei volumi destinati ad altri usi (annessi agricoli ecc.);
- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso questo sia abitato, per raggiungere l'altezza minima di legge e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari. Il rialzamento non può essere superiore a mt. 1,00 e deve essere compatibile con i fili di gronda esistenti degli edifici adiacenti;
- sostituzione delle strutture orizzontali con la conservazione della partitura originaria;

- inserimento di nuove strutture di collegamento, nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto;
 - modifica dei fronti esterni nel rispetto degli elementi costruttivi e morfologici esistenti (tipi di aperture, rapporti proporzionali, rapporti con la massa muraria, etc.) di valore storico-tradizionale;
 - rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva e nel rispetto degli elementi tecnologici e morfologici originali, ove presenti;
 - rifacimento parziale delle strutture verticali nel rispetto del sedime, della volumetria esistente, del rapporto tra l'organismo edilizio e gli spazi esterni e con gli altri organismi contermini e coerentemente con l'assetto distributivo dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto.
- **R.3 – INTEGRALE** - opere che comportino la ristrutturazione edilizia e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.
- Qualora risultasse dalle "indicazioni di piano" contenute nelle schede delle unità edilizie o dalla perizia di un Tecnico abilitato, verificata dall'Ufficio tecnico Comunale, la irrecuperabilità o la sopraggiunta irrecuperabilità di porzioni di strutture verticali, queste, per le parti interessate, potranno anche essere sostituite.

RIEPILOGO PRESCRIZIONI:

- *Altezza massima: Se l'edificio si trova in aderenza con una costruzione per la quale è previsto lo stesso numero di livelli e che ha già raggiunto il massimo sviluppo previsto dal planovolumetrico di progetto del PPA, essa sarà vincolante, con riferimento ai fili di gronda, per l'edificio che s'intende elevare. Se invece nessuno degli edifici in aderenza ha raggiunto il massimo sviluppo si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:*
 - mt. 3,50 per un livello,
 - mt. 4,50 per un livello e mezzo (presenza di "stabi")
 - mt. 6,50 per due livelli,
 - mt. 8,50 per due livelli e mezzo (ultimo piano mansardato abitabile con altezza minima mt. 2,00)
 - mt. 9,20 per tre livelli.
- *Il Piano non prevede altezze aggiuntive rispetto a quelle esistenti superiori ai tre livelli.*
- *Le altezze ora descritte, compatibilmente con la morfologia del terreno e l'andamento altimetrico delle strade.*
- *Prescrizioni Generali (art. 7)*

CLASSE "5" - INCREMENTO TIPOLOGICO (AMPLIAMENTO): si applica ai fabbricati costituenti l'unità edilizia che presentino alterazioni delle caratteristiche tipologiche e costruttive originarie, che non sono classificati di interesse storico e non sono soggetti al restauro conservativo, necessitano di interventi di "riqualificazione" o "recupero", e possono accogliere anche compatibili ampliamenti volumetrici che nell'ambito dell'adeguamento funzionale e formale dei fabbricati, non pregiudichino gli elementi di interesse architettonico superstiti."

L'incremento previsto dal PP è leggibile attraverso il confronto tra lo stato attuale e lo stato di previsione degli elaborati grafici e quando ciò sia anche espressamente previsto nelle "Indicazioni di piano" contenute nella scheda.

Ha per scopo, nell'ambito della riqualificazione funzionale ed architettonica complessiva dei fabbricati e/o delle unità edilizie, l'aumento della superficie utile e/o della volumetria, con conseguente adeguamento distributivo e formale, in coerenza con lo sviluppo del tipo edilizio.

Le corrette modalità dell'incremento tipologico (ampliamento) sono desunte dall'analisi delle varianti tipologiche ricorrenti nel tessuto edilizio, classificate, nel loro massimo grado di evoluzione nell'occupazione del lotto e di rendimento tipologico funzionale, nell'abaco delle "Varianti Tipologiche d'Intervento" (V.T.I.).

Ogni unità edilizia dell'area perimetrata dal P.P.A. è riferita ad una V.T.I. e ne assume il comportamento condizionato dalla morfologia del lotto, da fattori inerenti l'adeguata fruizione igienico-sanitaria, dalla preesistenza di elementi di valore storico-architettonico o documentario, da situazioni che richiedano il rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali.

Gli elaborati di progetto del P.P.A. (pianche e prospetti viari – elaborati D_6) rappresentano, per ogni unità edilizia, il massimo utilizzo edilizio del lotto, riferito alla V.T.I. e subordinata ai condizionamenti sopraddetti, onde ottenere il miglior rendimento.

Le opere d'incremento tipologico (ampliamento) si suddividono nei casi seguenti:

A - INCREMENTO PLANIMETRICO DEL CORPO PRINCIPALE SULLA CORTE, ammesso solo quando fra le facce opposte dei fabbricati interni alle unità edilizie intercorra una distanza di almeno 8,00 mt., riferita ai fabbricati principali, esclusi gli annessi. L'incremento planimetrico prevede i seguenti casi:

- *per le unità edilizie a corpo semplice* si individuano due possibilità di incremento planimetrico:

- 1) la prima relativa alle V.T.I. che hanno l'area di pertinenza posteriore come il tipo A1 e sue varianti e il tipo A3, per le quali è ammessa la costruzione di un nuovo corpo con profondità che non potrà essere maggiore alla cellula base, realizzando il raddoppio e per una profondità totale massima di mt. 10,00. Nel caso in cui la cellula base non superi, al lordo delle murature, i mt. 4,00 è consentito lo sviluppo di un modulo e mezzo, per poter avere una distribuzione trasversale "vano -

elemento distributivo - vano". Le aggiunte dovranno mantenere i fili esistenti, anche con le unità edilizie confinanti e dovranno essere continue (senza riseghe).

2) la seconda relativa alle V.T.I. che si presentano con il corpo principale addossato sul confine posteriore, cioè senza area di pertinenza retrostante, o che hanno solamente un canale di raccolta delle acque come la V.T.I. "A2". In questi casi è ammessa la costruzione del loggiato chiuso che non potrà essere superiore a 2/3 della dimensione del corpo semplice ed in ogni caso, al lordo delle murature, non inferiore a mt. 3,20.

- *per le unità edilizie a corpo semplice + loggiato chiuso*, con l'occupazione della corte solamente laterale o laterale od opposta (fronte strada).

In casi particolari di morfologia del lotto, non rappresentati negli elaborati di progetto, con il preventivo parere dell'Ufficio tecnico, è ammessa l'occupazione di entrambe le fasce laterali. La profondità dei corpi di fabbrica non potrà essere di norma superiore alla dimensione della cellula base ed in ogni caso non potrà superare i mt. 5,00 per quelli collocati sul lato opposto al fabbricato principale ed i mt. 3,50 per gli altri ad eccezione dei vani destinati ad autorimessa che potranno arrivare anche a 6 mt., se tale misura è compatibile con le norme sulla distanza fra i fabbricati.

- *nei casi in cui, in una configurazione particolare del lotto, il fabbricato principale si trovi in situazione di discontinuità seriale con le altre unità edilizie, (si precisa che per discontinuità seriale si intende la parziale occupazione della larghezza del lotto), si individuano due possibilità di incremento planimetrico:*

- 1) la prima, che prevede il completamento dell'occupazione di tutta la larghezza del lotto, si attua con il prolungamento del fabbricato (corpo semplice + loggiato chiuso);
- 2) la seconda prevede la realizzazione di un corpo semplice, anche con loggiato chiuso, ortogonale a quello esistente e può verificarsi esclusivamente quando la dimensione del lotto lo consenta e, in ogni caso, quando si avranno almeno 4,00 mt. di distanza dal confine.

B - INCREMENTO IN ALTEZZA DEI FABBRICATI ESISTENTI: è ammesso nelle unità edilizie indicate nelle schede e negli elaborati grafici ed è rilevabile dal confronto tra planovolumetrico dello stato attuale e il planovolumetrico di progetto, ed è rivolto ad:

- integrare l'altezza dei vani interni degli edifici per condurli ai requisiti minimi di abitabilità;
- incrementare la volumetria dell'U.E. qualora questa sia suscettibile di ampliamenti conformi alle V.T.I.;
- conseguire il raddoppio in altezza degli edifici modificati o alterati in modo conforme alle V.T.I. al fine di consentire la riqualificazione funzionale delle unità residenziali.

L'incremento in genere non può consentire il superamento dell'indice fondiario medio di zona, e i limiti di altezza dei singoli immobili come determinati al successivo art. 13.

Tutte le aggiunte relative all'incremento in altezza dovranno uniformarsi ai fili esistenti delle unità edilizie confinanti e dovranno essere contigue (senza riseghe).

I nuovi elementi (coperture, aperture, finiture ecc.) dovranno adeguarsi alle caratteristiche dimensionali e formali delle parti preesistenti utilizzando gli stessi materiali e le tecniche tradizionali.

Gli elementi strutturali ex novo dovranno essere compatibili con tecnologie costruttive esistenti nei manufatti oggetto dell'intervento, e quando giustificato dalle caratteristiche dell'immobile possono anche essere eseguiti con materiali e tecnologie moderne.

C - INCREMENTO PLANIMETRICO SUI LATI DELLA CORTE: prevede l'ampliamento con la costruzione di nuovi corpi di fabbricati al solo piano terreno, addossati sui lati della corte, funzionalmente collegati al corpo principale, sia con destinazione residenziale che accessoria. Tali ampliamenti, sono possibili, quando i lati del recinto della corte sono liberi da costruzioni, anche in presenza o in aderenza di edifici classificati di valore storico tradizionale. Si attua con l'applicazione degli schemi contenuti nelle V.T.I. e quando sono indicati schematicamente negli elaborati plano-volumetrici di progetto, rispettando le seguenti condizioni:

- non presentino profondità maggiore della cellula base (mt. 4,00 al netto delle murature) e in ogni caso non maggiore di mt. 5,00;
- presentino una distanza dal confine prospiciente non inferiore a mt. 6,00;
- avere un'altezza a monte non superiore a mt. 3,50; maggiori altezze, comunque non superiori a mt. 4,50 possono essere valutate in base al rispetto delle condizioni di corretta aero-illuminazione delle unità edilizie adiacenti, che devono presentare una larghezza della corte libera da fabbricati non inferiore a mt. 8,00;

RIEPILOGO PRESCRIZIONI:

- **Altezza massima:** Se l'edificio si trova in aderenza con una costruzione per la quale è previsto lo stesso numero di livelli e che ha già raggiunto il massimo sviluppo previsto dal planovolumetrico di progetto del PPA, essa sarà vincolante, con riferimento ai fili di gronda, per l'edificio che s'intende elevare. Se invece nessuno degli edifici in aderenza ha raggiunto il massimo sviluppo si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
 - mt. 3,50 per un livello,
 - mt. 4,50 per un livello e mezzo (presenza di "stabi"),
 - mt. 6,50 per due livelli,
 - mt. 8,50 per due livelli e mezzo (ultimo piano mansardato abitabile con altezza minima mt. 2,00),
 - mt. 9,20 per tre livelli.
- Il Piano non prevede altezze aggiuntive rispetto a quelle esistenti superiori ai tre livelli.
Le altezze ora descritte, compatibilmente con la morfologia del terreno e l'andamento altimetrico delle strade.
- **Profondità dei Corpi di Fabbrica:** Ogni tipologia di corpo edilizio può avere uno sviluppo in profondità limitato dalle seguenti disposizioni:
 - Il loggiato chiuso che non potrà essere superiore a 2/3 della dimensione del corpo semplice ed in ogni caso superiore a mt. 3,50.
 - Il corpo principale può arrivare allo sviluppo massimo di mt. 10,00.
- La profondità dei corpi di fabbrica accessori non potrà essere di norma superiore alla dimensione della cellula base ed in ogni caso non potrà superare i mt. 5,00 per quelli collocati sul lato opposto al fabbricato principale ed i mt. 3,50 per gli altri ad eccezione dei vani destinati ad autorimessa che potranno arrivare anche a 6 mt. se tale misura è compatibile con le norme sulla distanza fra i fabbricati.
- **Prescrizioni Generali (art. 7)**

CLASSE "6" - DEMOLIZIONI: si applica ai fabbricati o porzioni di fabbricati ed ha per scopo la soppressione di un volume esistente per far luogo ad un diverso assetto edilizio e/o urbanistico; in tal senso la demolizione si configura come una "nuova costruzione", per la quale è prevista l'istanza del "permesso di costruire", ai sensi del D.P.R. 380/01.

Sono previsti due casi:

- 1) il primo si riferisce alle demolizioni previste nel P.P.A. per il miglioramento della fruibilità urbanistica del centro storico (allineamenti, creazione di percorsi pedonali e simili) e si attua sia tramite l'iniziativa pubblica, sia dai privati proprietari interessati alla realizzazione di interventi edilizi per i quali l'autorizzazione è condizionata alla contestuale esecuzione degli interventi di demolizione;
- 2) il secondo si riferisce alle demolizioni di aggiunte e superfetazioni all'interno delle unità edilizie (baracche, costruzioni provvisorie e/o malsane, incrementi volumetrici di intasamento non consoni alla tipologia edilizia ecc.) per i quali il rilascio dell'autorizzazione all'esecuzione delle opere è condizionato dall'effettuazione di detto intervento. Viene attuato dai proprietari delle unità edilizie contestualmente agli interventi delle classe 4 (R.3) e seguenti sulle porzioni di edifici o sugli interi edifici interessati dall'intervento edilizio.

Entrambi i casi sono segnalati negli elaborati grafici di progetto e nelle "indicazioni di piano" contenute nelle schede delle unità edilizie.

RIEPILOGO PRESCRIZIONI:

- **Obbligo della demolizione prevista dall'elaborato grafico "F" per interventi di Classe "4" - R.3 e seguenti**

CLASSE "7" - DEMOLIZIONE PER RICOSTRUZIONE TIPOLOGICA: si attua ai fabbricati costituenti le unità edilizie in condizioni statiche irrecuperabili, ai ruderi che non presentano nessun interesse storico-architettonico.

Consiste nella demolizione delle strutture precarie dei fabbricati e nell'edificazione di nuovi volumi che dovranno uniformarsi all'elemento preesistente, quando questo sia tipologicamente corretto e riferirsi:

- per la disposizione planimetrica o dimensionale e per la dotazione volumetrica massima alle indicazioni degli elaborati grafici di progetto ed alla V.T.I. cui appartiene l'unità edilizia;
- per gli aspetti formali e gli elementi costruttivi, alle norme specifiche dettate negli articoli successivi. In particolare i nuovi fabbricati dovranno mantenere gli allineamenti in piano ed in altezza, con i fabbricati delle U.E. confinanti ed avere forma semplice determinata da linee continue (senza riseghe).

I nuovi elementi (coperture, aperture, finiture ecc.) dovranno adeguarsi alle caratteristiche dimensionali e formali degli edifici storici circostanti utilizzando materiali e tecniche tradizionali. Gli elementi strutturali possono essere anche eseguiti con materiali e tecnologie moderne.

E' inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione tipologica di corpi di fabbrica "incompatibili", di edifici recenti in contrasto tipologico con il contesto; questa è ammissibile, compatibilmente con le V.T.I., anche nei casi in cui la C.I.M.A inserita in scheda preveda un intervento di categoria inferiore;

La demolizione e ricostruzione tipologica è prevista altresì per l'adeguamento dei prospetti prospicienti sulla pubblica via, nei casi previsti dal Piano e si dovrà riferire ai caratteri costruttivi degli edifici tradizionali circostanti, prevedendo soluzioni di adeguamento libere da elementi impropri o simulativi, secondo criteri filologici ed interpretativi del contesto, piuttosto che stilistici.

RIEPILOGO PRESCRIZIONI:

- **Altezza massima:** Se l'edificio si trova in aderenza con una costruzione per la quale è previsto lo stesso numero di livelli e che ha già raggiunto il massimo sviluppo previsto dal planovolumetrico di progetto del PPA, essa sarà vincolante, con riferimento ai fili di gronda, per l'edificio che s'intende elevare. Se invece nessuno degli edifici in aderenza ha raggiunto il massimo sviluppo si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
 - mt. 3,50 per un livello,
 - mt. 4,50 per un livello e mezzo (presenza di "stabi"),
 - mt. 6,50 per due livelli,
 - mt. 8,50 per due livelli e mezzo (ultimo piano mansardato abitabile con altezza minima mt. 2,00),
 - mt. 9,20 per tre livelli.
- Il Piano non prevede altezze aggiuntive rispetto a quelle esistenti superiori ai tre livelli.
Le altezze ora descritte, compatibilmente con la morfologia del terreno e l'andamento altimetrico delle strade.
- **Profondità dei Corpi di Fabbrica:** Ogni tipologia di corpo edilizio può avere uno sviluppo in profondità limitato dalle seguenti disposizioni:
 - Il loggiato chiuso che non potrà essere superiore a 2/3 della dimensione del corpo semplice ed in ogni caso superiore a mt. 3,50.
 - Il corpo principale può arrivare allo sviluppo massimo di mt. 10,00.
 - La profondità dei corpi di fabbrica accessori non potrà essere di norma superiore alla dimensione della cellula base ed in ogni caso non potrà superare i mt. 5,00 per quelli collocati sul lato opposto al fabbricato principale ed i mt. 3,50 per gli altri ad eccezione dei vani destinati ad autorimessa che potranno arrivare anche a 6 mt. se tale misura è compatibile con le norme sulla distanza fra i fabbricati.
- **Prescrizioni Generali (art. 7)**

CLASSE "8" - NUOVA COSTRUZIONE TIPOLOGICA: si applica alle aree urbane libere, anche in seguito a crolli o demolizioni di edifici, a quelle sotto utilizzate nelle quali insistono fabbricati destinati ad uso diverso dalla residenza, a quelle libere derivate da frazionamento compatibile di grandi unità edilizie presenti nel tessuto urbano perimetrato dal Piano nelle quali i vuoti sono considerati non compatibili con la continuità del tessuto urbano e per le quali sia auspicabile la ricostituzione della continuità interrotta.

Consiste nella edificazione di nuovi volumi che dovranno riferirsi:

- per la dislocazione planimetrica e per la dotazione volumetrica massima, alla V.T.I cui viene attribuita l'unità edilizia ed alle indicazioni degli elaborati grafici di progetto;
- per gli aspetti formali e gli elementi costruttivi, alle norme specifiche dettate negli articoli successivi.

In particolare i nuovi fabbricati dovranno mantenere gli allineamenti con i fabbricati delle U.E. confinanti ed avere forma semplice determinata da linee continue (senza riseghe).

I nuovi elementi (coperture, aperture, finiture ecc.) dovranno adeguarsi alle caratteristiche dimensionali e formali degli edifici storici circostanti utilizzando materiali e tecniche tradizionali. Gli elementi strutturali possono essere anche eseguiti con materiali e tecnologie moderne.

Per le specificazioni ulteriori si fa riferimento a quanto detto per gli interventi della Classe "5".

Non è ammessa la costruzione di edifici aventi tipologia diversa da quella segnalata per la specifica unità edilizia.

RIEPILOGO PRESCRIZIONI:

- **Altezza massima:** Se l'edificio si trova in aderenza con una costruzione per la quale è previsto lo stesso numero di livelli e che ha già raggiunto il massimo sviluppo previsto dal planovolumetrico di progetto del PPA, essa sarà vincolante, con riferimento ai fili di gronda, per l'edificio che s'intende elevare. Se invece nessuno degli edifici in aderenza ha raggiunto il massimo sviluppo si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
 - mt. 3,50 per un livello,
 - mt. 4,50 per un livello e mezzo (presenza di "stabi"),
 - mt. 6,50 per due livelli,
 - mt. 8,50 per due livelli e mezzo (ultimo piano mansardato abitabile con altezza minima mt. 2,00),
 - mt. 9,20 per tre livelli.
- Il Piano non prevede altezze aggiuntive rispetto a quelle esistenti superiori ai tre livelli.
Le altezze ora descritte, compatibilmente con la morfologia del terreno e l'andamento altimetrico delle strade.
- **Profondità dei Corpi di Fabbrica:** Ogni tipologia di corpo edilizio può avere uno sviluppo in profondità limitato dalle seguenti disposizioni:
 - Il loggiato chiuso che non potrà essere superiore a 2/3 della dimensione del corpo semplice ed in ogni caso superiore a mt. 3,50.
 - Il corpo principale può arrivare allo sviluppo massimo di mt. 10,00.
 - La profondità dei corpi di fabbrica accessori non potrà essere di norma superiore alla dimensione della cellula base ed in ogni caso non potrà superare i mt. 5,00 per quelli collocati sul lato opposto al fabbricato principale ed i mt. 3,50 per gli altri ad eccezione dei vani destinati ad autorimessa che potranno arrivare anche a 6 mt. se tale misura è compatibile con le norme sulla distanza fra i fabbricati.
- **Prescrizioni Generali (art. 7)**

CLASSE "9" – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA: sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Si applica nei casi individuati nel Piano con apposita simbologia, nei quali la presenza di intasamenti dovuti a trasformazioni e superfetazioni del tessuto edilizio ha generato caratteri distributivi e costruttivi impropri o condizioni malsane.

ART. 6 - DEFINIZIONE DELLE OPERAZIONI D'INTERVENTO

1 - Demolizione delle superfetazioni: le superfetazioni sono tutte quelle aggiunte successive alla tipologia originaria che ne hanno alterato l'autenticità tipologica e architettonica e/o ne hanno variato il volume in modo non coerente con la V.T.I. di appartenenza determinando un intasamento ed una minore fruibilità dell'unità edilizia.

La demolizione delle superfetazioni consiste nella rimessa in pristino della parte di fabbricato od unità edilizia interessata, in forme coerenti con il linguaggio originario dell'opera. La demolizione delle superfetazioni è obbligatoria e condizionante per le classi di intervento 4.(R.3) e seguenti.

2 - Demolizione od asportazione: si applicano agli elementi o agli organismi costruttivi in cui la funzione statica o di uso sia irrilevante.

3 - Consolidamento: è il rafforzamento degli elementi costruttivi, in particolare strutturali, deteriorati o lesionati. Deve essere eseguito secondo la regola dell'arte costruttiva e deve interpretare, soprattutto per i fabbricati di rilievo architettonico, la morfologia originaria dell'elemento costruttivo a cui si applica.

Salvo casi di incipiente pericolo per le persone e per le cose, in cui esso è comunque consentito nei termini delle norme vigenti, il consolidamento è obbligatoria e condizionante per le classi d'intervento "2", "3", "5", mentre è implicito negli interventi della classe "4".

4 - Riparazione: è il rafforzamento degli elementi ed organismi costruttivi, in particolari degli impianti e finiture, deteriorati o lesionati. Deve essere eseguita secondo le regole dell'arte costruttiva.

Nel caso di interventi di riparazione in fabbricati di particolare pregio artistico e quando si applichi ad elementi costruttivi originari, la riparazione deve rispettare la morfologia originaria dell'elemento od organismo.

5 - Sostituzione parziale e totale (rifacimenti): è l'asportazione con successiva reinstallazione di parti od interi elementi od organismi costruttivi per i quali non siano opportuni la riparazione o il consolidamento.

Nel caso di interventi in fabbricati di particolare pregio artistico e quando si tratti di elemento od organismo costruttivo originari, le parti sostituite o gli elementi od organismi sostituiti devono essere conformi alla morfologia originaria.

6 - Installazione o applicazione: è la formazione di nuovi elementi od organismi costruttivi all'interno di fabbricati esistenti, ed anche la costruzione di interi fabbricati o di loro parti. Ha per scopo il miglioramento delle caratteristiche d'uso delle unità funzionali.

Nei casi di interventi di installazioni o applicazione in fabbricati di particolare pregio artistico, si devono rispettare tutti gli elementi od organismi costruttivi originari, senza compromettere gli elementi tipologicamente caratterizzanti o stilisticamente significativi.

L'installazione di elementi od organismi costruttivi indispensabili per l'igiene ed il benessere degli abitanti è obbligatoria e condizionante per le classi di intervento "2", "3", "4".

7 - Adeguamento dell'altezza dei vani: è una operazione ammessa almeno con la classe d'intervento "4" e quando si superino le specifiche in essa contenute, con le classi d'intervento successive, ed ha per scopo il miglioramento delle caratteristiche d'uso delle unità funzionali.

E' prevista nei casi in cui l'altezza minima netta da pavimento a soffitto è inferiore a mt. 2,40; per le soffitte abitate l'altezza minima è di mt. 2,0 al piano di gronda e mt. 2,50 al colmo.

Negli edifici in cui sono ammessi gli interventi fino alla classe "4", l'adeguamento dei piani per motivi igienico-funzionali è previsto mediante lo spostamento dei solai purché non si modifichi la posizione delle finestre e si garantisca una distanza tra pavimento e davanzale compresa tra i mt. 0,70 ed i mt. 1,10.

E' obbligatorio il ripristino del manto di copertura e delle cornici di gronda, se esistenti, e l'integrazione delle parti aggiuntive ai caratteri del fabbricato esistente.

Sono esclusi da questa operazione gli edifici di valore storico- documentario e gli edifici tipologicamente compiuti espressamente richiamati dalle indicazioni di piano contenute nelle schede delle unità edilizie. Per tali edifici e per tutte le destinazioni d'uso è ammessa la deroga ai limiti di altezza dei vani imposta dalle norme generali e in particolare dal D.M. 5 luglio 1975, nei limiti definiti dal 2° comma dell'art. 32 della L.R. 8/2015.

8 - Inserimento di servizi igienici e tecnologici: l'inserimento di servizi igienici non dovrà essere, per le classi d'intervento "1", "2", "3" e fatte salve le specificazioni della classe "4", causa di modifiche all'impianto tipologico-distributivo o di alterazioni volumetriche con l'intasamento della corte o attraverso modifiche al profilo del tetto.

I nuovi servizi dovranno essere ubicati preferibilmente nelle cellule che si affacciano sulla corte per usufruire della ventilazione diretta, ma è ammessa la ventilazione forzata. E' ammessa la loro realizzazione anche in vani sottoscala purché la superficie non sia inferiore a mq. 3,00 e l'altezza media, calcolata sul lato più lungo del vano, derogando a quella minima di legge, non sia inferiore a mt. 2,20. Nell'installazione dei servizi tecnologici (impianti idrici, di riscaldamento e simili) si dovrà porre particolare cura nella esecuzione degli stessi quando questi devono essere collocati in prossimità di elementi di pregio, soprattutto litici (architravi lavorati e simili), al fine della loro salvaguardia.

In nessun caso è ammessa l'esecuzione di tracce o la demolizione di elementi litici o di mattoni per l'installazione di impianti tecnologici o parti di essi.

9 - Operazioni d'intervento nelle classi "5", "7", "8": ad integrazione dei contenuti del punto 6, si precisa che consistono espressamente nella realizzazione di nuove superfici e di nuovi volumi ed hanno per scopo il miglioramento e l'adeguamento delle caratteristiche d'uso delle unità abitative e la creazione di nuove unità abitative.

10 - Ripristino tipologico: si applica nel caso in cui uno o più edifici hanno subito modifiche della struttura, della distribuzione e della forma o una suddivisione proprietaria non coerenti ai tipi originari ed al processo tipologico. Consta di una serie d'interventi ed operazioni che tendono a ripristinare l'assetto funzionale e formale originario. Le modalità d'intervento sono quelle previste al successivo punto 11.

11 - Modifica di forma e/o di dimensione dei lotti (ridistribuzione urbanistica): consiste nella modificazione dei confini proprietari dei lotti che presentano criticità funzionali determinate da errato frazionamento delle unità edilizie ed hanno per scopo il miglioramento della funzionalità dell'organismo edilizio per poterlo adeguare a diverse esigenze abitative purché coerenti con il tipo edilizio.

Le nuove unità edilizie derivate da redistribuzione delle aree e/o fabbricati devono adeguare il loro impianto planimetrico al modello distributivo del tipo desunto dalla lettura del processo tipologico dell'edilizia di base facendo riferimento alla V.T.I. ed alle indicazioni planovolumetriche delle Tavole dell'allegato D. Si precisa che le indicazioni relative alla redistribuzione delle unità edilizie negli elaborati grafici hanno solo valore schematico e non dimensionale.

Per le classi di intervento ammesse e per le modalità di attuazione delle operazioni di redistribuzione si veda nelle indicazioni di progetto, contenute nelle schede delle unità edilizie interessate.

- **Rifusioni:** hanno per scopo il miglioramento dell'organizzazione funzionale dei lotti e degli edifici alle nuove esigenze abitative. Si attuano su elementi seriali dello stesso tipo per realizzarne uno più evoluto quando a questi ne sia stata alterata la buona fruibilità con interventi di frazionamento non consoni al tipo stesso. Valgono le indicazioni e le precisazioni di cui al precedente punto 11.

- **Accorpamenti:** si intendono le annessioni fra unità edilizie di cui almeno una risulti di per se insufficientemente fruibile. Valgono le indicazioni e le precisazioni di cui al precedente punto 11.

- **Frazionamento di unità edilizie:** ha per scopo la suddivisione in due o più parti di quelle unità edilizie che per la dimensione elevata e per le caratteristiche planimetriche sono suscettibili di generare altre unità edilizie di dimensioni ricorrenti e con fruibilità normale (accessibilità, dimensione ecc.).

I meccanismi di suddivisione sono quelli desunti dalla lettura del processo tipologico di evoluzione del tessuto urbano riportati nell'abaco delle V.T.I.

Le operazioni si attuano secondo le indicazioni riportate negli allegati D_6, che hanno solo valore schematico e, negli altri casi, previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico comunale. In ogni caso nell'effettuazione di tali operazioni, oltre alla normale fruibilità, va salvaguardata la monofamiliarità dell'unità edilizia, in particolare per il tipo a corte.

La suddivisione del tipo a corte non deve produrre unità edilizie aventi la larghezza del lotto inferiore a due cellule.

- **Rettifiche del filo stradale:** le rettifiche del filo stradale, a seguito della demolizione e ricostruzione di fabbricati o recinzioni, non sono di norma ammesse. Gli interventi ammessi sono quelli indicati nel planovolumetrico di progetto (Tavole D). Ulteriori proposte potranno essere valutate dall'Ufficio tecnico.

ART. 7 - MODALITA' D'ESECUZIONE DELLE OPERAZIONI D'INTERVENTO

Le modalità di esecuzione degli interventi si applicano a tutte le classi d'intervento e devono riferirsi al linguaggio architettonico locale riassunto nell'Abaco degli elementi costruttivi. In particolare si prevede:

- a) Strutture orizzontali e verticali:** si rimanda alle indicazioni contenute nelle classi e nelle operazioni d'intervento. Si precisa che l'esecuzione delle strutture verticali ed orizzontali previste nelle classi "5", "7" e "8" e, per le sole strutture orizzontali, anche per la classe "4" può avvenire anche con sistemi e tecnologie costruttive moderne.
- b) Locali interrati e seminterrati:** non è ammessa la realizzazione di locali interrati; solo in casi di forte acclività del terreno è ammesso di ricavare locali completamente interrati nella parte a monte ed emergenti a valle con altezza fuori terra non superiore a mt. 1,00; è esclusa la destinazione ad autorimessa dei piani interrati e non è ammessa la realizzazione di rampe carrabili di accesso.
- c) Loggiati chiusi:** nel nostro caso, a differenza di quanto normalmente avviene nella casa-corte ricorrente, il loggiato deve essere inteso come elemento secondario del fabbricato con funzione prevalentemente distributiva dei vani su cui si appoggia e solo limitatamente con funzione aeroilluminante. Infatti non presenta archi sul fronte, ma solo delle semplici aperture architravate più o meno larghe e prive di elementi di decoro.
- d) Portali di ingresso alle corti:** i portali di ingresso alle corti rappresentano uno dei sistemi architettonici di maggiore pregio e ricorrenza nel centro storico. Per tale ragione sono stati numerati e vincolati. Gli interventi ammessi sono perciò solo quelli volti alla salvaguardia dei manufatti e quindi il recupero per quanto riguarda la parte muraria e della copertura e il restauro per gli elementi architettonici, i cornicioni e gli archi in pietra. Solo in casi eccezionali, per ragioni che impediscono il corretto recupero dell'organismo architettonico, che vanno accertati dall'Ufficio tecnico, sarà possibile, previa predisposizione del rilievo metrico e di adeguata documentazione fotografica lo smontaggio e la ricostruzione del portale con il riutilizzo di tutti gli elementi edilizi recuperabili. La ricostruzione dovrà avvenire per i portali con conci in pietra attraverso la numerazione degli elementi lapidei, lo smontaggio degli stessi e il successivo rimontaggio; per i portali costruiti con elementi di pietra irregolari che dovranno essere successivamente intonacati, è sufficiente l'esatta riproposizione formale e dimensionale.
- e) Annessi al fabbricato principale:** gli annessi al fabbricato principale e le pertinenze della corte che hanno in genere destinazione non residenziale, sono fabbricati a corpo semplice aventi le caratteristiche dimensionali indicate nell'art. 5. Possono essere chiusi o aperti su un solo lato, al massimo due, e devono essere costruiti con un carattere prevalentemente murario. La loro posizione nel lotto è indicata nel planovolumetrico di progetto, in casi particolari, quando vengano dimostrati l'impossibilità di realizzarli dove indicato o il migliore rendimento di una soluzione alternativa, l'Ufficio tecnico può consentire una diversa dislocazione purché il volume sia contenuto all'interno di quello della sagoma volumetrica e dell'indice di fabbricabilità fondiario previsto.
- f) Aperture:** tutte le aperture dovranno essere collocate nei fabbricati in modo da ottenere un'adeguata luminosità e simmetria. In particolare:
- **Finestre:** il rapporto fra lato verticale e lato orizzontale deve avvicinarsi ai 3/2 con dimensione massima del lato orizzontale di circa mt. 1,00 e del lato verticale di circa mt. 1,50. La superficie bucata deve essere compresa fra 1/4 e 1/8 della superficie interna di muro in cui l'apertura o le aperture dovranno collocarsi. Il davanzale delle finestre dovrà essere in pietra o marmo con superficie scabra (bocciardato, sabbato o segato al naturale) ed in ogni caso non dovrà essere lucida; la sporgenza dello stesso non potrà superare la misura del suo spessore. Gli spigoli esterni delle finestre dovranno essere in genere realizzati con intonaco liscio. Nelle tipologie B, C e D sono ammesse le cornici attorno alle finestre realizzate con conci o in monoliti di pietra a vista o di cemento o con gli stessi materiali dei davanzali; è altresì consentita la realizzazione di cornici in intonaco riportato. Gli infissi dovranno essere a una o due ante, realizzati in legno e tinteggiati con vernici trasparenti o coprenti di tono e colore ricorrenti. E' ammesso l'uso di infissi metallici (profilati in ferro verniciato e in alluminio anodizzato del tipo laccato o elettrocolorato opachi) e in pvc; è escluso l'uso di alluminio anodizzato nei colori bronzo e argento. L'oscuramento sarà realizzato preferibilmente con scurini interni o, in alternativa, per gli edifici di tipologia C e D, con persiane, portelloni e avvolgibili preferibilmente in legno nei colori tradizionali ricorrenti. E' escluso l'uso di serrande e portelloni in ferro e in alluminio anodizzato argento e bronzo.

Con esclusione dei casi in cui è obbligatoria la realizzazione di uscite di sicurezza, non sono ammessi infissi apribili verso l'esterno. E' pure vietata la realizzazione del doppio infisso posizionato sul filo della superficie esterna della muratura.

- **Porte esterne:** dovranno essere a una o due ante, realizzati in legno e tinteggiati con vernici trasparenti o coprenti di tono e colore ricorrenti; il rapporto tra lato verticale e lato orizzontale deve avvicinarsi a 2,2/1,0 con dimensione massima orizzontale di mt. 1,30; la loro realizzazione deve essere improntata alla massima semplicità.
- **Portoni d'ingresso alla corte o ai passi carrai:** devono essere salvaguardati e recuperati tutti quelli esistenti (per ognuno di essi esiste il vincolo della conservazione).

Quelli di nuova costruzione dovranno uniformarsi alle caratteristiche dimensionali e formali di quelli esistenti. Si prevede l'uso dell'arco a tutto sesto e del sistema architravato secondo la tipologia costruttiva ricorrente; per ampliare la superficie di attraversamento, è anche ammesso l'uso dell'arco ribassato fino a un massimo di 1/3 dell'altezza dell'arco.

I portoni dovranno essere realizzati in legno con forme semplici e caratteri stilistici simili a quelli esistenti come indicato dell'abaco degli elementi costruttivi. Non è ammessa la costruzione di cancelli in ferro e di serrande avvolgibili. Non è ammessa l'apertura dei cancelli e dei portali verso l'esterno.

- **Aperture di vetrine di negozi ed autorimesse su fronte strada:** dovranno avere caratteristiche dimensionali non superiori a quelle dei portali esistenti ed in ogni caso una larghezza non superiore a mt. 2,50 ed un'altezza non superiore a mt. 3,00 nel punto di massima dimensione se eseguito ad arco a tutto sesto. Non sono ammesse chiusure con saracinesche metalliche a scorrimento orizzontale o verticale. Il trattamento esterno degli infissi deve seguire le indicazioni già previste per le aperture.

- **Balconi:** è consentita la costruzione di balconi esterni, anche negli edifici prospicienti su spazi pubblici, purché siano collocati ad una distanza, fra il punto più basso di questi ed il piano stradale, non inferiore a mt. 4,00. Essi dovranno essere unici per ogni apertura ed avere dimensioni in lunghezza non superiori al doppio della misura dell'apertura e profondità non superiore a mt. 0,60.

I parapetti dovranno essere realizzati esclusivamente in ferro lavorato o in ghisa con disegno e stile ricorrenti.

Il piano di calpestio dovrà essere realizzato con una lastra monolitica di pietra o marmo sostenuta da supporti in ferro lavorato o elementi lapidei e prefabbricati cementizi decorati secondo i tipi ricorrenti; nelle tipologie edilizie B, C e D è ammesso l'uso di solette in calcestruzzo armato; in tutti i casi lo spessore non potrà mai superare i 15 cm.

Per gli interventi fino alla classe 4, per gli edifici vincolati o le facciate vincolate e nei casi in cui per il rispetto delle simmetrie dei prospetti o per la necessità di riproporre modelli dimensionali preesistenti sulle facciate in cui si opera, è ammessa, nei tipi edilizi A e B, la deroga al limite minimo del rapporto illuminometrico fra la superficie finestrata apribile e la superficie del pavimento prevista dalle norme generali e in particolare dal D.M. Sanità 5 luglio 1975.

- g) Coperture dei fabbricati:** tutti i fabbricati delle unità edilizie dovranno essere coperti con strutture a falda inclinata, gli edifici storici devono conservare la geometria originaria. Non è ammessa la copertura piana o a terrazza nel corpo di fabbrica principale, mentre può essere ammessa, nella misura massima del 25% della superficie del corpo interessato, nei fabbricati accessori.

La pendenza delle falde dovrà essere compresa tra il 30% ed il 35%; si suggerisce di usare la pendenza analoga al fabbricato storico adiacente.

Le strutture dei tetti devono avere unica linea di colmo ed il profilo trasversale deve avere andamento continuo (senza cartelle). Nei profili laterali non è ammessa la sporgenza del solaio di copertura. I fabbricati principali (quelli residenziali) devono avere copertura a doppio spiovente in tutte le varianti tipologiche previste, sia che abbiano il corpo semplice che quello doppio.

Negli edifici ad angolo o di testata delle tipologie edilizie Ce D è ammessa la soluzione a padiglione.

Gli annessi prospicienti le strade possono avere copertura ad uno o due spioventi (si usa la doppia falda per le dimensioni superiori ai 4 mt.) mentre quelli addossati ai confini devono avere copertura ad un solo spiovente, con pendenza all'interno della corte.

Le tettoie d'ingresso alle corti potranno essere realizzate, a seconda dell'effetto formale che si vuole conseguire secondo i tipi ricorrenti, ad uno spiovente con pendenza verso l'interno della corte o a due spioventi.

Sulle falde di copertura non è consentita la costruzione di abbaini. L'areazione, l'illuminazione dei sottotetti e delle mansarde e l'uscita sui tetti potrà essere realizzata, solo nelle falde non visibili dalle strade e dagli spazi pubblici circostanti, con lucernari complanari alle falde di copertura.

Al fine di sottrarre alla vista e contenere materiali e corpi che, anche se necessari, deteriorano l'aspetto complessivo del centro storico, quali cataste di legna, depositi d'acqua, impianti di condizionamento etc., nella realizzazione delle coperture degli annessi e dei portali coperti, soprattutto quando si tratta di interventi di adeguamento formale, è consentito, per superfici massime di 6,00 mq. realizzare la sopraelevazione della falda di copertura per un'altezza di cm. 80, calcolata dall'estradosso del solaio fino all'intradosso della copertura sul filo di gronda. Tale volume, da considerarsi tecnico, è escluso dal calcolo dell'indice fondiario.

- h) Manto di copertura:** per gli interventi che prevedono operazioni parziali nei fabbricati delle unità edilizie e per quelli che prevedono anche operazioni di rinnovo totale, ma che si trovano in continuità visiva con fabbricati confinanti, possono essere utilizzati esclusivamente materiali tradizionali quali i coppi, preferibilmente di recupero. Non è ammesso l'uso di altre tipologie di tegole in laterizio o di altri materiali di fattura moderna (portoghesi, marsigliesi, etc.).

E' vietato l'uso di lastre in cemento amianto o fibrocemento (eternit e simili), di lamiera di ferro e vetroresina.

I camini dovranno avere caratteristiche dimensionali ed estetico formali tradizionali, secondo le tipologie riportate nell'abaco degli elementi costruttivi.

Le gronde potranno essere esterne in rame e a sezione circolare o, quando la tipologia edilizia lo consente, potranno essere inserite nei cornicioni.

Nelle tipologie edilizie A non sono in genere previste sporgenze delle gronde; nelle altre tipologie le sporgenze del tetto dal filo esterno della costruzione non potranno mai essere superiori a 30 cm.

I pluviali dovranno essere esclusivamente in rame e a sezione circolare. Si esclude l'utilizzo della lamiera, del pvc e dell'alluminio, anche se ramato.

- i) Altezza interna dei vani:** si prescrive:

- deve essere salvaguardata l'altezza esistente dei vani negli immobili storico-tradizionali; sono ammessi minimi adeguamenti per rendere abitabili i vani sottotetto;
- nel caso di nuove costruzioni tipologiche, classi "7 – Demolizione per ricostruzione tipologica" e "8 – Nuova costruzione tipologica", l'altezza minima netta dei vani residenziali non deve essere inferiore a mt. 2,70 e non superiore a mt. 3,00;
- nei piani terra, per i soli vani destinati ad uso diverso dalla residenza il limite può essere elevato fino a mt. 3,50;
- i locali destinati ad uso agricolo e gli annessi devono di norma avere altezza tale da uniformarsi alle costruzioni simili esistenti e non devono in tutti i casi avere altezza in gronda superiore ai mt. 3,50 e inferiore ai mt. 2,40;
- per gli interventi della classe "5 – Incremento tipologico" punto B e delle classi "7 – Demolizione per ricostruzione tipologica" e "8 – Nuova costruzione tipologica", al fine di ottenere omogeneità con le preesistenze edilizie limitrofe (allineamenti ai fili di gronda) si suggerisce di realizzare i volumi del primo piano eseguendo direttamente il solaio inclinato. In questi casi l'altezza minima netta non potrà essere inferiore a mt. 2,40 nel punto basso e altezza media dei vani non inferiore a mt. 2,70.

- j) Conduttus (ambitus):** le fasce di servitù per la raccolta e lo scolo delle acque meteoriche esistenti nei confini delle unità edilizie devono essere conservate.

- k) Scale esterne:** Le scale esterne per il collegamento dei diversi livelli di piano non sono in genere ammesse soprattutto quando si configurano come una struttura a se stante che si eleva dal piano di campagna. Si suggerisce di inserirle all'interno delle costruzioni o almeno di inglobarle in un involucro murario aperto, ad esempio all'interno dei loggiati chiusi. In casi particolari, da esaminare con l'Ufficio tecnico comunale, potranno essere ammesse quando ad esempio realizzano il collegamento fra la corte di un piano seminterrato e il piano terreno e sono integrate nella costruzione o quando si sistemano nelle pendenze del terreno. Potranno essere consentite quando si sviluppano con un'unica rampa e si addossano su una parete del corpo di fabbrica o del recinto con un carattere edilizio e costruttivo prevalentemente murario.

- l) Terrazze:** Le terrazze non sono un elemento edilizio ricorrente nelle tipologie riscontrate nel centro storico per cui quando si configurano come coperture a terrazza di interi corpi di fabbrica non sono ammesse, in particolare nelle tipologie edilizie A e B. Potranno essere ammesse per le tipologie edilizie C e D quando occupano porzioni contenute nel limite massimo del 25% della superficie coperta complessiva dell'U.E.
- m) Paramenti:** Si prevede l'esecuzione di intonaci tradizionali realizzati con un primo strato, l'arriccio, composto da calce idraulica naturale e sabbia, ed un secondo strato, l'intonaco propriamente detto, composto da calce aerea e sabbia fine completando con la tinteggiatura a calce. Nel caso di rifacimenti o ripristini si consiglia l'esecuzione di intonaci il più possibile simili a quelli rimossi. I paramenti in pietra lavorata devono essere conservati; qualora, davanti a fenomeni di elevato deterioramento del materiale lapideo, non sia possibile l'arresto dell'usura o la sostituzione dei materiali con altri dello stesso tipo, è consentito l'intonacatura delle superfici. Non è ammessa l'esecuzione di nuovi paramenti in pietra, in particolare di quella trachitica, in blocchi squadrati con superficie sbalzata. Sono ammesse invece le murature in pietra di tipo tradizionale faccia a vista o intonacate con malta di calce tipo raso muro evitando le stuccature profonde degli interstizi fra le pietre soprattutto negli elementi strutturali (archi e piedritti). Le tinteggiature dovranno essere eseguite con pitture date a pennello e con materiali traspiranti come le pitture alla calce, quelle ai silicati di potassio e ai silossani. E' altresì permesso l'utilizzo di rivestimenti con intonaci colorati in pasta tipo "Terranova" ed il paramento a "muro raso". Non è ammesso l'utilizzo di rivestimenti plastici e non è ammesso nei tipi "graffiato", "bucciato" e simili perché, non permettendo la traspirazione delle murature, determinano una traspirazione interna che i mutamenti di temperatura trasformano in pressione di evaporazione che causano all'interno la formazione di muffe e all'esterno, per la gelività del composto, la disgregazione del paramento. Non è ammesso inoltre il rivestimento in piastrelle di qualsiasi tipo e il rivestimento con lastre di materiale lapideo.
- n) Colori:** il colore scelto per la rifinitura, dovrà essere riferito alla valutazione globale dei colori e dei toni del tratto di strada nel quale è inserito l'edificio, con esclusione delle costruzioni recenti. La scelta della gamma cromatica è subordinata alla percezione della tonalità dominante dell'abitato (colori caldi e terrosi con l'uso di tonalità tenui per i muri e ancor più per gli elementi architettonici di decorazione e di tonalità più intense per gli elementi di dettaglio: porte, persiane, finestre, balaustre, ringhiere e simili). Per la scelta delle tonalità di dovrà fare riferimento alla tabella dei colori riportata nell'elaborato B_3. In ogni caso si dovrà evitare di mettere in risalto l'edificio da quelli circostanti e operare in modo da "mimetizzarlo" nell'ambiente urbano.
- o) Pavimenti:** per le pavimentazioni interne dei fabbricati non vi è nessuna prescrizione particolare se non la conservazione ed il recupero di quelle di particolare pregio o di valore documentario (lastricati in pietra nei loggiati chiusi, in legno nei piani rialzati ecc.) espressamente richiamate nelle indicazioni di piano contenute nelle schede delle unità edilizie o rinvenute. Le corti delle unità edilizie, quando non realizzate con sterrati o terre battute devono essere trattate con pavimentazioni che devono garantire la massima permeabilità. Si prescrive il ripristino di quelle originarie e la nuova realizzazione nei modi ricorrenti tradizionali con lastricati con superficie a vista naturale, selciati di pietrame locali e acciottolati, anche con il limitato utilizzo, per il migliore assestamento delle pietre di malte e calcestruzzi cementizi con la predominanza visiva della superficie della pietra. Nelle unità edilizie C e D, nel tentativo di simulare l'effetto della terra naturale, è consentito l'uso di massetti di calcestruzzo architettonico drenanti che simulano l'effetto della terra naturale. Non sono consentiti massetti stampati in calcestruzzo.
- p) Tutela e salvaguardia degli elementi architettonici decorativi:** tutti gli elementi architettonici e decorativi presenti e/o rinvenuti sia all'esterno che all'interno delle abitazioni devono essere tutelati e salvaguardati. Su tali elementi sono ammessi gli interventi di restauro scientifico. L'eventuale rimozione o il solo spostamento dello stesso deve essere preventivamente autorizzato dall'Ufficio tecnico comunale il quale valuterà l'opportunità di sottoporre l'intervento al parere della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio.
- q) Pozzi:** tutti i pozzi realizzati anteriormente al 1950 devono essere salvaguardati e mantenuti in efficienza. Gli elementi lapidei che definiscono il parapetto devono essere conservati secondo quanto prescritto nel punto "p" del presente articolo.

- r) Recinzioni:** i divisori di proprietà negli spazi liberi da fabbricati, devono essere costituiti da murature del tipo tradizionale in pietra a faccia vista o a muro raso dell'altezza compresa tra mt. 2,00 e mt. 2,40. Non sono ammesse recinzioni in blocchetti prefabbricati e non è consentita la realizzazione di recinzioni con elementi in ferro o altri materiali metallici anche se posizionate sopra strutture murarie.
- Lungo i confini stradali non sono previsti in genere nelle unità edilizie spazi liberi da fabbricati. Nei casi in cui ciò non si dovesse verificare dovranno essere eseguite recinzioni in muratura del tipo previsto in precedenza senza aperture di qualsiasi genere, con disegno semplice ed andamento superiore continuo. Queste dovranno essere informate al decoro urbano ed avere paramento come indicato nell'abaco degli elementi costruttivi.
- Non sono ammessi nelle recinzioni elementi decorativi non ricorrenti quali statuette o vasi di qualsiasi specie.
- s) Linee aeree, telefoniche ed elettriche:** le linee aeree di qualsiasi specie ed i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica in modo da non deturpare le facciate degli edifici e l'ambiente urbano.
- In caso realizzazione di nuove linee o di rifacimento di quelle esistenti si prescrive l'interramento dei cavi.
- t) Impianti tecnologici e antenne tv:** è vietato sistemare serbatoi d'acqua o similari sui tetti o terrazzini in genere. Sono consigliati adeguati impianti con autoclave e serbatoi interrati. Gli impianti di climatizzazione devono essere eseguiti con sistemi che non prevedono l'installazione dell'unità esterna. La realizzazione di impianti con l'unità esterna è consentita solo nei casi in cui queste ultime sono poste a livello del terreno, in luoghi nascosti e certamente non visibili da spazi pubblici e, in ogni caso, adeguatamente mascherate. Le antenne tv devono essere sistemate in modo tale da non essere viste dagli spazi pubblici, in particolare quelle paraboliche andranno sistemate a livello del terreno, in luoghi nascosti e adeguatamente mascherate. Gli impianti fotovoltaici e i pannelli solari possono essere collocati solo in luoghi non visibili dalle strade e dagli spazi pubblici circostanti e, quando consentiti sulle coperture degli edifici, devono essere totalmente integrati e complanari alle stesse.
- u) Vettrine dei negozi ed insegne:** le vetrine dei negozi dovranno essere contenute all'interno degli stipiti delle aperture e dovranno essere a disegno semplice; negli edifici storici, quando non è consentita la modifica e l'ampliamento delle aperture, gli ingressi e le vetrine possono essere realizzate con sistemi di bussole interne ai fabbricati.
- Le insegne dovranno essere collocate possibilmente all'interno della luce dell'apertura, se collocate all'esterno non dovranno avere larghezza superiore a quella dell'apertura sottostante.
- Le caratteristiche tipologiche, dimensionali e cromatiche delle insegne e dei cartelli indicatori dovranno essere uniformate alla semplicità e alla essenzialità comunicativa; dovranno essere illuminate con luce indiretta mentre la luce propria è consentita solo per i caratteri di semplici scritte o loghi.

ART. 8 - PRESCRIZIONI (P) – INDICAZIONI (I) – VINCOLI (V)

Nelle schede delle unità edilizie sono contenute, quando necessarie, le prescrizioni di progetto relative alla eliminazione o modificazioni di elementi costruttivi non consoni; tali indicazioni assumono carattere vincolistico quando è prevista la ristrutturazione R.3 e classi seguenti, le prescrizioni valgono solo per gli edifici o le porzioni di edifici interessati dall'intervento edilizio. Tali interventi, desumibili dalle schede delle Unità Edilizie o rilevati dall'Ufficio Tecnico comunale con appositi sopralluoghi, vengono descritti nell'atto della Concessione edilizia.

La manutenzione ordinaria, pur non essendo soggetta a permesso ad edificare a norma di legge, può essere subordinata ad interventi od operazioni prioritari prescritte dall'Ufficio Tecnico, riservandosi l'Amministrazione Comunale, in caso di non ottemperanza, d'intervenire direttamente con le procedure previste dalla legge e descritte al Titolo IV.

Le modalità di esecuzione sono quelle contenute nell'art. 7 delle presenti norme.

Le **Prescrizioni** sono contraddistinte dalle seguenti sigle:

- Pa** - Adeguamento formale delle coperture.
- Pb** - Sostituzione manto di copertura in lastre di fibrocemento.
- Pc** - Adeguamento dimensionale o formale delle aperture dei corpi di fabbrica.
- Pd** - Sostituzione infissi in alluminio con i tipi previsti dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.
- Pe** - Eliminazione di terrazze e/o balconi o pensiline e di scale esterne.

- Pf** - Rifacimento d'intonaci e/o tinteggiature con i tipi previsti nelle N.T.A.
- Pg** - Eliminazione delle superfetazioni (corpi interni alle corti come indicato negli elaborati di piano e nelle schede delle Unità Edilizie).
- Ph** - Eliminazione di elementi decorativi non assimilabili ai tipi ricorrenti.
- Pi** - Sostituzione di recinzioni.
- Pl** - Sostituzione di cancelli d'ingresso alla corte.
- Pm** - Eliminare o nascondere dalla vista di spazi pubblici unità esterne di impianti di condizionamento, cisterne d'acqua, antenne paraboliche o impianti similari.

Nella scheda sono altresì inserite ulteriori **indicazioni** che non hanno carattere vincolistico ma si configurano come consigli progettuali relativi a costruzioni, operazioni d'intervento e a modalità di esecuzione degli interventi che tendono a migliorare il funzionamento dell'Unità Edilizia e la qualità architettonica e ambientale dell'insieme urbano.

- Ia** - Realizzazione di una copertura sul portale d'ingresso.
- Ib** - Auspicare l'accorpamento con l'unità adiacente.
- Ic** - Realizzazione di un intonaco a pietra rasa.
- Id** - Comporre architettonicamente i prospetti
- Ie** - Sostituzione degli infissi di chiusura del loggiato

I **"Vincoli" (beni sottoposti a tutela specifica)** sono riferiti a interi edifici, suoli o loro elementi componenti e anche a presenze vegetali in quanto per il valore artistico o architettonico o ambientale o documentario, in genere culturale hanno necessità di tutela e conservazione. Sulle presenze sottoposte a vincolo dal presente Piano, indicati negli elaborati grafici di progetto, sono consentiti esclusivamente interventi che tendono a salvaguardarne e migliorarne la conservazione con riferimento in particolare ai principi del restauro scientifico.

ART. 9 - INTERVENTI SU EDIFICI MONUMENTALI

Sugli edifici monumentali possono essere effettuati solo interventi di restauro (con eventuale adeguamento igienico e tecnologico) con i criteri definiti all'art. 5.3. Per tali interventi sono previste le preventive autorizzazioni di cui al D.Lgs. n. 42/2004 rilasciate dalla Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Cagliari e le Provincie di Oristano, Medio Campidano, Carbonia-Iglesias e Ogliastra. Sono anche ammessi, previo parere positivo della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio e dell'Ufficio tutela del paesaggio, interventi di riqualificazione che prevedono anche ampliamenti e nuove costruzioni con caratteri e stili dell'architettura moderna.

ART. 10 - INTERVENTI SU AREE MARGINALI AL CENTRO MATRICE

La trattazione dei margini dell'abitato e la seppure contenuta analisi storica condotta, ha evidenziato la presenza di alcuni ambiti a contorno del centro matrice dell'insediamento che, anche se in modo minore, comunque rivestono un certo interesse storico sia nell'impianto urbano, sia per le caratteristiche tipologiche dei fabbricati. Tali ambiti di margine, individuati nella tav. D_1, che attualmente ricadono nella zona omogenea B di Completamento residenziale del PUC, potranno eventualmente essere inclusi, nella prossima occasione di revisione del Piano urbanistico comunale, in un areale di maggiore tutela rispetto a quella definita dalla normativa attuale, in modo da consentire una regolamentazione più appropriata dell'attività edilizia.

Rispetto alla delimitazione del centro matrice dell'insediamento, sono individuate due aree marginali di diversa tipologia, per le quali valgono le seguenti norme.

- **Ambiti storici non ricompresi nel Centro matrice del PPR**, appartenenti attualmente alla zona omogenea B del PdF che dovranno essere ricompresi nella prossima pianificazione generale nella zona A Centro storico e nel vincolo del Centro matrice dell'insediamento.

Tali ambiti sono stati pianificati e per loro valgono le norme contenute negli elaborati e nelle specifiche schede delle unità edilizie contenute nel presente Piano.

- **Ambiti storici di impianto urbano ed edilizio di recente modificazione o gravemente trasformati ricompresi nella zona B del PUC**, che potrebbero essere inclusi nella prossima pianificazione generale in un areale distinto dalla zona omogenea B, di maggiore tutela dell'assetto urbano esistente e con una regolamentazione rispettosa delle preesistenze edilizie circostanti.

Per tali ambiti valgono i parametri edilizi della zona B del PUC. Si prescrive in particolare che negli interventi di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione si dovrà tenere conto della corretta collocazione dei fabbricati nel lotto, secondo gli schemi tipologici adottati in quelli limitrofi, in modo da evitare zone d'ombra sugli edifici e nelle corti adiacenti. Per quanto riguarda le modalità di esecuzione degli interventi edilizi, in particolare quando i fabbricati sono riconducibili a tipologie edilizie storiche, per quanto possibile, si dovrà fare riferimento alle indicazioni dell'art. 7 delle presenti norme, adottando, dal punto di vista morfologico, il criterio della migliore omogeneità con le preesistenze storiche ricorrenti e circostanti.

ART. 11 - INTERVENTI SU EDILIZIA SPECIALISTICA

Gli edifici specialistici sono quelle strutture di cui non si riconosce la ripetitività sul tessuto urbano ma che, anzi, manifestano un certo grado di personalizzazione del prodotto edilizio e che di norma sono destinate ad un uso non residenziale familiare (la casa di riposo, il palazzo nobiliare, la chiesa, etc.).

A differenza di quello che avviene nell'edilizia di base, per questi edifici non è riconoscibile un modello riproponibile di sviluppo edilizio proprio per il carattere individualistico di ogni costruzione.

In queste Unità edilizie gli interventi potranno essere ammessi solo a seguito della presentazione di un progetto che si configuri, nella sostanza, ma anche nella procedura, come una variante al presente Piano.

Negli altri casi, saranno solamente consentiti, negli edifici pubblici e in quelli di pubblico interesse, gli interventi edilizi fino alla Ristrutturazione edilizia e di Incremento tipologico nella misura massima del 20% dei volumi esistenti quando questo è derivato da imposizioni legislative di adeguamento o miglioramento delle strutture e si configurano come volumi aggiuntivi all'organismo edilizio esistente.

ART. 12 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E MODIFICAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del centro matrice, sono quelle previste dal Piano Urbanistico Comunale e dal Regolamento edilizio:

- a) residenziali;
- b) servizi di ristoro e ricettivi;
- c) studi professionali e terziario avanzato;
- d) laboratori artigianali non inquinanti;
- e) attività di rimessa e deposito di mezzi e derrate agricole.

Dette destinazioni sono ammissibili a condizione non determinino modificazione dei prospetti e degli assetti compositivi degli edifici esistenti e in modo particolare di quelli storici, o degli assetti indicati dal piano nei profili di progetto, o tipologie edilizie e modalità costruttive difformi dal Piano.

Le modificazioni di destinazione d'uso esistenti di una unità immobiliare o di un fabbricato è consentita solo per le destinazioni ammesse.

La modificazioni in assenza d'intervento è soggetta ad autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio tecnico ai fini degli adeguamenti previsti dal DPR 380 del 6 giugno 2001.

In tutti gli altri casi deve essere richiesta contestualmente alla domanda di autorizzazione o di concessione edilizia.

ART. 13 – AREE OMOGENEE E INDICI EDILIZI

I comparti individuati nel piano non sono stati divisi, ai fini della determinazione dell'indice fondiario medio esistente, in aree differenziate, in quanto nel tessuto urbano non sono state individuate parti caratterizzate da una tipologia prevalente su un'altra tale da esprimere, per il diverso modo di occupazione del lotto, una differente densità edilizia.

L'indice edilizio determinato rappresenta, nel suo valore medio, il limite massimo raggiungibile da ogni U.E. all'interno della sagoma planovolumetrica indicata negli elaborati di progetto.

In fase progettuale dovranno essere calcolate le volumetrie effettive determinate con l'applicazione delle disposizioni di legge sulle superfici e sui volumi effettivamente rilevati e dichiarati dal professionista. Gli eventuali incrementi, se previsti dal Piano, potranno essere raggiunti dall'U.E. all'interno del massimo involucro plano-volumetrico indicato negli elaborati grafici di progetto, con l'applicazione dell'indice medio alla superficie reale del lotto come volume massimo raggiungibile.

Le modalità di calcolo delle volumetrie sono stabilite dalla Circolare assessoriale EE.LL. n. 2-A del 20/3/1978 (punto E) (Istruzioni Decreto Soddu).

Il rilievo della consistenza edilizia dello stato attuale ha permesso quindi di calcolare, come richiesto dal Decreto Floris (Decreto assessoriale 20 dicembre 1983 n. 2266/U), l'indice medio di zona.

Ai fini del calcolo della consistenza edilizia sono stati assunti, riguardo all'altezza dei singoli corpi di fabbrica, parametri omogenei medi di riferimento, assumendo l'altezza di mt. 3,50 per i piani terra, di mt. 4,50 per un livello e mezzo (presenza di sottotetti, "stabi"), di mt. 6,50 per due livelli, di mt. 8,50 per due livelli e mezzo, di mt. 9,20 per tre livelli.

Dal calcolo sono stati esclusi i lotti liberi e l'edilizia specialistica destinata ai servizi pubblici e privati.

Il valore fondiario, omogeneo in tutto l'ambito rilevato, che viene assunto in sede progettuale per il presente Piano Particolareggiato, è:

- per l'intero Centro storico e Centro matrice, l'indice fondiario medio di 2,87 mc./mq.

I volumi sono calcolati nel punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio (piano o inclinato) e la superficie esterna della parete. Nelle coperture a falde inclinate, con pendenza inferiore al 35%, detto punto corrisponde alla quota di gronda, determinata dalla proiezione dell'intradosso della struttura della copertura sul filo della parete esterna. Detta modalità è valida anche nelle coperture a capanna o a padiglione con falde simmetriche o asimmetriche che non differiscano tra loro di un quinto della lunghezza della falda maggiore.

Nelle coperture ad unica falda si procederà con le stesse modalità sempre che la stessa non superi la profondità di mt. 4,50. Nel caso di copertura a falda unica di profondità superiore a mt. 4,50 il volume è determinato applicando alla superficie l'altezza corrispondente al punto medio della stessa.

L'indice fondiario non costituisce però un diritto comunque acquisito, in quanto devono essere soddisfatte le condizioni vincolanti imposte dalle VTI, dalle sagome plano-volumetriche di progetto, dalle prescrizioni dimensionali di profondità massima dei corpi di fabbrica, dalle altezze massime ammesse, dal rispetto delle distanze minime dai confini di proprietà e dai fabbricati interni al lotto, oltre che da valutazioni di ordine paesaggistico che possano influire sul risultato complessivo dell'intervento.

Pertanto, possono presentarsi i seguenti casi:

quando i volumi rilevati nella U.E considerata sono superiori all'indice medio di zona, il volume massimo di progetto sarà quello dello stato attuale se consentito dalla sagoma planovolumetrica di progetto;

quando i volumi calcolati con l'indice medio di zona sono superiori a quelli derivanti dal calcolo del progetto conforme alla sagoma planovolumetrica di progetto del Piano, il volume massimo consentito sarà quest'ultimo, anche se inferiore all'indice medio di zona;

quando i volumi calcolati con l'indice medio di zona sono inferiori a quelli derivanti dal calcolo del progetto conforme alla sagoma planovolumetrica di progetto del Piano, il volume massimo consentito sarà quello dell'indice medio di zona scelto all'interno della sagoma planovolumetrica di progetto indicata nel Piano;

il superamento dell'indice fondiario medio di zona è invece ammesso, sempreché contenuto all'interno della sagoma planovolumetrica definita negli elaborati di progetto, quando il volume aggiuntivo si configura come singolo intervento edilizio tendente a consentire, quando trattasi di lotti interclusi, anche d'angolo e per il singolo edificio, il raggiungimento di altezze già raggiunte dagli edifici adiacenti, ai fini della regolarizzazione di profili viari o di corpi principali limitrofi. L'altezza massima consentita sarà quella del fabbricato adiacente con altezza minore.

Al fine di favorire la realizzazione degli interventi urbanistici previsti nel Piano, si potranno ugualmente superare gli indici edilizi, sempre attraverso la preventiva valutazione ed approvazione dell'Ufficio tecnico e sempreché contenuti all'interno della sagoma plano-volumetrica definita negli elaborati di progetto, attraverso accordi con il Comune in cui si prevede la realizzazione di volumi in cambio della cessione di aree.

In ogni caso i volumi consentiti devono essere contenuti all'interno della sagoma del plano-volumetrico di progetto che definisce, sulla base della tipologia edilizia, il massimo rendimento dell'unità edilizia e il massimo ingombro ammesso.

L'altezza massima consentita per i singoli corpi di fabbrica è valutata secondo il numero dei livelli di piano indicati negli elaborati grafici di progetto avendo quale riferimento:

mt. 3,50 per un livello,

mt. 4,50 per un livello e mezzo (presenza di "stabi"),

mt. 6,50 per due livelli,

mt. 8,50 per due livelli e mezzo (ultimo piano mansardato abitabile con altezza minima mt. 2,00),

Il Piano non prevede altezze aggiuntive rispetto a quelle esistenti superiori ai due livelli e mezzo poiché condizione non ricorrente nell'edilizia storico-tradizionale. Le altezze ora descritte, compatibilmente con la morfologia del terreno e l'andamento altimetrico delle strade, dovranno in ogni caso uniformarsi ai fili di gronda esistenti degli edifici tradizionali che hanno già raggiunto il massimo sviluppo.

Il numero dei livelli è riferito al piano stradale per le V.T.I. B e C;

al piano della corte, in prossimità della costruzione, per le altre varianti tipologiche.

L'ufficio tecnico, sempre in coerenza con i principi espressi sulla tipologia edilizia, può, in situazioni particolari difficilmente segnalabili nella pianificazione particolareggiata, ammettere lievi modifiche alle misure stabilite.

In particolare si prescrive:

- *per le unità edilizie a corpo semplice + loggiato chiuso*, si individuano due possibilità di incremento in altezza:

- 1) la prima relativa alle V.T.I. A2 che si presentano con il corpo principale addossato al confine posteriore o hanno il canale di raccolta delle acque come la V.T.I. A dove è ammessa la sopraelevazione del solo corpo semplice;
- 2) la seconda, relativa alle V.T.I. A2_1_2_3 dove è ammessa, oltre alla sopraelevazione del corpo semplice, anche un incremento in altezza ortogonale a questo, incremento che non potrà essere di dimensione superiore al doppio della cellula base ed in ogni caso non superiore a mt. 7,0;

- *per le unità edilizie a corpo doppio che si presentano con un'area di pertinenza posteriore:*

per le V.T.I. A1 e A3, B e C è ammessa la sopraelevazione di tutto il corpo doppio;

- *per le unità edilizie costituite da fabbricati decrementati sul fronte o sul retro:*

per le unità edilizie con evidente mancato adeguamento al tipo edilizio, è consentita la sopraelevazione fino al livello dei fabbricati confinanti per permettere l'uniformità del prospetto viario.

Rapporto di copertura

Il rispetto delle prescrizioni tipologiche contenute nelle V.T.I. relativa alla posizione, alla dimensione e all'altezza dei corpi di fabbrica e il rispetto dell'indice medio di zona consentono di mantenere un rapporto ottimale tra pieni e vuoti, che numericamente può essere espresso da un rapporto di copertura non superiore allo 0,60 mq/mq.

Gli interventi di demolizione di superfetazioni interne alla corte hanno lo scopo, possibilmente, di rispettare in generale tale rapporto.

Sono fatte salve le situazioni esistenti e in modo particolare quelle di valore storico, nelle quali tale parametro risulti superiore, ma lo stesso non può essere superato negli interventi di cui alle classi "7 – Demolizione per ricostruzione tipologica" e "8 – Nuova costruzione tipologica", ed altresì negli interventi della classe "5 – Incremento tipologico" ove siano previsti ampliamenti planimetrici o modifiche dell'assetto planimetrico dei corpi di fabbrica.

ART. 14 - INTERVENTI SU SPAZI PUBBLICI E ARREDO URBANO

Gli interventi sugli spazi pubblici, in particolare quelli dell'arredo urbano, devono improntarsi al carattere delle zone su cui ricadono. Si suggeriscono caratteri stilistici riferibili a quelli della espressione ottocentesca e dei primi del novecento, anche modernamente reinterpretati, per le aree maggiormente interessate dalla tipologia edilizia in linea, mentre per le aree caratterizzate dalla tipologia edilizia a corte è preferibile la semplicità e l'essenzialità delle linee. Per le pavimentazioni stradali e delle piazze si consiglia la riproposizione di quelle tradizionali (selciati, acciottolati, lastronati) facendo inoltre riferimento alle Linee guida di cui all'allegato C del presente Piano.

TITOLO III - MODALITA' DI ATTUAZIONE

ART. 15 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Tutti gli interventi consentiti o prescritti dal P.P.A. si eseguono con le seguenti modalità:

- 1 Comunicazione opere interne (C.O.I.):** che vale per la realizzazione di opere interne e per l'attività edilizia libera.
 - 2 Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.):** vale per la trasformazione d'uso senza intervento edilizio, per la manutenzione ordinaria (classe "1") e per la manutenzione straordinaria (classe "2").
 - 3 Permesso a edificare non oneroso:** vale per la classe d'intervento "6" (demolizione) e per le classi "3" e "4" quando non comportino trasformazione d'uso né aumento delle superfici di calpestio e quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati col Comune uguali o inferiori a quelli stabiliti dalla legge n. 392/78, ed a concorrere ai costi degli oneri di urbanizzazione.
 - 4 Permesso a edificare oneroso:** vale per le classi d'intervento "3" e "4" quando non ricadono nelle condizioni del punto precedente, nonché per le classi d'intervento "5", "7", "8" e "9".
 - 5 Comparto volontario di esecuzione:** si può attuare nei casi in cui sono previste le operazioni d'intervento di cui ai punti 6.9, 6.10, 6.11 dell'art.6 e secondo le procedure previste dalla legislazione vigente.
 - 6 Comparto di esecuzione ex leggi n. 167 e n. 865:** può essere adottato dall'Amministrazione Comunale come piano di zona di cui alla legge 18.4.1962 n° 167, ove si riscontri l'opportunità di destinare all'edilizia pubblica e/o convenzionata edifici prevalentemente residenziali di nuova costruzione o ricostruiti o ristrutturati.
- Piano di recupero:** può essere adottato dall'Amministrazione Comunale o dai privati proprietari per attuare il P.P.A. o singole parti di esso con le agevolazioni ed i contributi previsti dalla legge n. 457/78.

TITOLO IV - NORME DI PROCEDURA

ART. 16 - CESSIONE DI AREE TRA PRIVATI

Nelle indicazioni di Piano, contenute nelle schede delle unità edilizie, talvolta gli interventi sono condizionati dalla cessione, acquisizione o scambio di aree fra privati. In questi casi é opportuno che la conformazione dei nuovi lotti avvenga contestualmente al primo intervento edilizio richiesto da una delle unità edilizie interessate mediante il trasferimento di proprietà della porzione di area o fabbricato. Nel caso che questo non fosse immediatamente realizzabile, il proprietario interessato si dovrà impegnare, attraverso un atto unilaterale, con valore legale, alla cessione dell'area al prezzo unitario che annualmente l'Amministrazione Comunale stabilirà sulla base dei prezzi ricorrenti di mercato, sentito il parere dell'U.T.E. provinciale.

Nel caso in cui la realizzazione di un intervento è condizionata dalla preventiva ridefinizione della proprietà con il lotto confinante (accorpamento di altra unità edilizia, acquisizione parziale di area o fabbricato, rettifica dei confini, etc.), è possibile eseguire l'intervento parziale sull'unità edilizia interessata purché sia dimostrata, sugli elaborati grafici, l'unicità dell'intervento, sia strutturale, sia funzionale, con la parte momentaneamente non disponibile.

ART. 17 - RETTIFICA DI CONFINI

Ai sensi dell'art. 7 del DPR n. 327 del 8 giugno 2001 il Comune ha facoltà di notificare ai proprietari delle aree fabbricabili esistenti in un determinato comparto l'invito a mettersi d'accordo per una modificazione dei confini fra le diverse proprietà, quando ciò sia necessario per l'attuazione del piano particolareggiato.

Decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica per dare la prova del raggiunto accordo, il Comune può procedere alle espropriazioni indispensabili per attuare la nuova delimitazione delle aree.

ART. 18 - SISTEMAZIONI EDILIZIE A CARICO DEI PRIVATI - PROCEDURA COATTIVA

Per la sistemazioni previste dal piano particolareggiato che consistano in costruzioni, ricostruzioni o modificazioni d'immobili appartenenti a privati, il sindaco ingiunge ai proprietari di eseguire i lavori entro un congruo termine.

Decorso tale termine il sindaco diffiderà i proprietari rimasti inadempienti, assegnando un nuovo termine. Se alla scadenza di questo i lavori non risultino ancora eseguiti, il comune potrà procedere alla espropriazione.

Tanto l'ingiunzione quanto l'atto di diffida di cui al primo e al secondo comma devono essere trascritti all'ufficio dei registri immobiliari.

ART. 19 – FACOLTA' DI DEROGA

Nei limiti e nelle forme stabilite dal DPR 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), il Responsabile del Servizio Tecnico ha facoltà di concedere deroghe alle disposizioni e alle prescrizioni fissate dalle presenti Norme di attuazione, per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, seguendo la procedura prevista dall'art. 14 del DPR 380/2001 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia o dalla Legge urbanistica regionale, purché siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal Decreto interministeriale 2.4.1968, n. 1444 relativamente agli artt. 7, 8 e 9.

Ai sensi dell'art. 15 della L.R. 32 del 30.8.91, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, le istanze edilizie di edificazione relative ad interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, possono essere eccezionalmente e motivatamente rilasciate, ai sensi dello stesso art. 14 del DPR 380/2001, in deroga agli standard, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. La deroga è concessa, su richiesta motivata e documentata a firma dell'estensore del progetto, esclusivamente per garantire la fruibilità e l'accessibilità di quelle strutture o di quegli spazi interessati dall'intervento per i quali non sia possibile intervenire secondo le prescrizioni della presente legge a causa dei vincoli e delle limitazioni prima detti.

ART. 20 - DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

Per ottenere il rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi delle classe "3", "4", "5", "6", "7" e "8", deve essere presentata richiesta al Comune, secondo le modalità definite nel Regolamento edilizio, corredata dai seguenti documenti:

- planimetria in scala non inferiore a 1:1000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente (azzonamento);
- planimetria catastale scala 1:2000 / 1000 per un'estensione avente un raggio pari almeno a 60 mt. dal lotto interessato all'intervento;
- la planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1:500, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto a servitù attive e passive e nella quale sia riportata la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
- planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:200 con l'individuazione delle aree circostanti, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle quote di sistemazione definitive in relazione alle quote del terreno antecedente ai lavori e alle quote stradali;
- una planimetria in scala non inferiore a 1:100 dalla quale possano evincersi tutte le reti: idrica, elettrica e fognaria, compreso i pozzetti di allaccio alla rete pubblica e l'ubicazione dei rispettivi contatori;
- stato di fatto con rilievo particolareggiato delle piante, prospetti e sezioni dell'Unità Edilizia interessata e, quando necessario per la verifica degli allineamenti dei fabbricati e delle altezze dei fili di gronda, rilievo planovolumetrico degli edifici confinanti;
- progetto con piante, prospetti, sezioni, calcolo delle superfici e relazione tecnica nella quale devono essere indicati sia le singole operazioni d'intervento sia le modalità di esecuzione delle stesse;
- tutti i prospetti o comunque tutti quelli prospicienti a vie, piazze, o zone d'interesse pubblico, con quote ai piani stradali, le piante di ogni piano quotate e con l'indicazione della destinazione di ogni singolo ambiente e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di mt. 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione in scala non inferiore ad 1:100;
- il progetto sarà ulteriormente corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti; per gli edifici con un numero di piani superiore a due, o per qualsiasi altra struttura problematica dal punto di vista strutturale, devono essere collegate al progetto calcolazioni riguardo a dette strutture, firmate da un professionista autorizzato ai sensi di legge e dei regolamenti vigenti;
- certificati o nulla osta di approvazione di altri Enti, ove richiesti (Soprintendenze, Ufficio tutela del paesaggio, Vigili del Fuoco, Denuncia opere in c.a. e simili);
- progetto e calcoli degli impianti elettrici e tecnologici ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46 e della legge regionale 26 maggio 1989, n. 17;
- bozza di convenzione o impegnativa unilaterale, ove richiesta, (cessione aree pubbliche, costituzione di servitù di passaggio, determinazione canoni e prezzi di vendita delle unità immobiliari ecc.).

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono cioè essere indicati i lati ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio, le superfici nette di tutti i vani, i calcoli urbanistici.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche si può procedere all'esame della richiesta di concessione considerando le quote indicate.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione dettagliata delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, del rifornimento dell'acqua potabile e dallo scarico delle acque bianche e nere, e di ogni altra notizia atta ad accertarne la rispondenza con le presenti Norme.

Nei progetti di ristrutturazione, ampliamento e restauro dei fabbricati esistenti, le piante saranno in scala 1:100 con indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le richieste concernenti varianti di progetti già approvati. In questo caso dovrà essere riportato, nella stessa scala e con lo stesso orientamento degli elaborati relativi alla variante, anche lo stato di progetto onde consentire un immediato confronto tra le due situazioni.

ART. 21 - VALIDITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato ha una validità di dieci anni. Entro tale data esso dovrà essere attuato. Decorso tale termine questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare le norme e le prescrizioni sugli interventi edilizi stabiliti dal Piano stesso.

ART. 22 - NORME FINALI

La presente normativa integra quella contenuta nelle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale e del Regolamento Edilizio.

Per quanto non contemplato si fa riferimento alla legislazione vigente in materia, alle norme di attuazione del P.U.C. ed al Regolamento edilizio Comunale.

Il presente Piano Particolareggiato di Attuazione sostituisce integralmente, nell'ambito territoriale pianificato, il Piano particolareggiato vigente antecedentemente alla sua approvazione.

INDICE E STRUTTURA DELLE NORME

TITOLO I - CONTENUTI DEL PIANO

Art. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE E QUADRO LEGISLATIVO

Art. 2 - OBIETTIVI E CONTENUTO DEL PPA.

Art. 3 - ELABORATI DEL PPA

TITOLO II - NORME ESECUTIVE

Art. 4 - DISCIPLINA DEL PPA

RELAZIONI

ELABORATI GRAFICI

SCHEDE DELLE UNITA' EDILIZIE

V.T.I.	- Le " <i>Varianti tipologiche d'intervento</i> "
C.I.M.A.	- La " <i>Classe d'intervento massima ammessa</i> "
P	- Le " <i>Prescrizioni</i> "
I	- Le " <i>Indicazioni</i> "
V	- I " <i>Vincoli</i> "

Art. 5 - DEFINIZIONI DELLE CLASSI D'INTERVENTO

CLASSE "1" - MANUTENZIONE ORDINARIA

CLASSE "2" - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CLASSE "3" - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CLASSE "4" - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

R1 - Ristrutturazione edilizia R1

R2 - Ristrutturazione edilizia R2

R3 - Ristrutturazione edilizia R3

CLASSE "5" - INCREMENTO TIPOLOGICO (Ampliamento)

A - Incremento planimetrico del corpo principale sulla corte

- *per le unità edilizie a corpo semplice*

- *per le unità edilizie a corpo semplice + loggiato chiuso*

- *nei casi in cui, in una configurazione particolare del lotto, il fabbricato principale si trovi in situazione di discontinuità seriale con le altre unità edilizie*

B - Incremento in altezza dei fabbricati esistenti

C - Incremento planimetrico sui lati della corte

CLASSE "6" - DEMOLIZIONI

CLASSE "7" - DEMOLIZIONE PER RICOSTRUZIONE TIPOLOGICA

CLASSE "8" - NUOVA COSTRUZIONE TIPOLOGICA

CLASSE "9" – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Art. 6 - DEFINIZIONE DELLE OPERAZIONI D'INTERVENTO

1 - Demolizione delle superfetazioni

2 - Demolizione od asportazione

3 - Consolidamento

4 - Riparazione

5 - Sostituzione parziale e totale (rifacimenti)

6 - Installazione o applicazione

7 - Adeguamento dell'altezza dei vani

8 - Inserimento di servizi igienici e tecnologici

9 - Operazioni d'intervento nelle classi "5", "7", "8

10 – Ripristino tipologico

11 - Modifica di forma e/o di dimensione dei lotti (ridistribuzione urbanistica)

Art. 7 - MODALITA' D'ESECUZIONE DELLE OPERAZIONI D'INTERVENTO

- a) Strutture orizzontali e verticali
- b) Locali interrati e seminterrati
- c) Loggiati chiusi
- d) Portali di ingresso alle corti
- e) Annessi al fabbricato principale
- f) Aperture
- g) Coperture dei fabbricati
- h) Manto di copertura
- i) Altezza dei vani
- j) Conduittus (ambitus)
- k) Scale esterne
- l) Terrazze
- m) Paramenti
- n) Colori
- o) Pavimenti
- p) Tutela e salvaguardia degli elementi architettonici decorativi
- q) Pozzi
- r) Recinzioni
- s) Linee aeree, telefoniche ed elettriche
- t) Impianti tecnologici
- u) Vetrine dei negozi ed insegne

Art. 8 - PRESCRIZIONI (P) - INDICAZIONI (I) – VINCOLI (V)

- Pa) - Adeguamento formale delle coperture.
- Pb) - Sostituzione manto di copertura in lastre di fibrocemento.
- Pc) - Adeguamento dimensionale o formale delle aperture dei corpi di fabbrica.
- Pd) - Sostituzione infissi in alluminio con i tipi previsti dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.
- Pe) - Eliminazione di terrazze e/o balconi o pensiline e di scale esterne.
- Pf) - Rifacimento d'intonaci e/o tinteggiature con i tipi previsti nelle N.T.A.
- Pg) - Eliminazione delle superfetazioni (corpi interni alle corti come indicato negli elaborati di piano e nelle schede delle Unità Edilizie).
- Ph) - Eliminazione di elementi decorativi non assimilabili ai tipi ricorrenti.
- Pi) - Sostituzione di recinzioni.
- Pl) - Sostituzione di cancelli d'ingresso alla corte.
- Pm) - Eliminare o nascondere dalla vista di spazi pubblici unità esterne di impianti di condizionamento, cisterne d'acqua, antenne paraboliche o impianti similari.
- Ia) - Realizzazione di una copertura sul portale d'ingresso.
- Ib) - Auspicare l'accorpamento con l'unità adiacente.
- Ic) - Realizzazione di un intonaco a pietra rasa.
- Id) - Comporre architettonicamente i prospetti
- Ie) - Sostituzione degli infissi di chiusura del loggiato chiuso

Art. 9 - INTERVENTI SU EDIFICI MONUMENTALI

Art. 10 - INTERVENTI SU AREE MARGINALI E FABBRICATI RECENTI

Art. 11 - INTERVENTI SU EDIFICI SPECIALISTICI

Art. 12 - MODIFICAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

Art. 13 - AREE OMOGENEE E INDICI EDILIZI

Art. 14 - INTERVENTI SU SPAZI PUBBLICI E ARREDO URBANO

TITOLO III - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art. 15 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

- 1 - Relazione di asseverazione
- 2 - Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)
- 3 - Permesso a edificare non oneroso
- 4 - Permesso a edificare oneroso
- 5 - Comparto volontario di esecuzione
- 6 - Comparto di esecuzione ex leggi n. 167 e n. 865
- 7 - Piano di recupero

TITOLO IV - NORME DI PROCEDURA

Art. 16 - CESSIONE DI AREE TRA PRIVATI

Art. 17 - RETTIFICA DI CONFINI

Art. 18 - SISTEMAZIONI EDILIZIE A CARICO DEI PRIVATI PROCEDURA COATTIVA

Art. 19 - FACOLTA' DI DEROGA

Art. 20 - DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Art. 21 - VALIDITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Art. 22 - NORME FINALI