

## **CAPO I – FINALITA' DEL PIANO E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

### **Art. 1. Finalità**

Il Piano Particolareggiato per il Centro di Antica e Prima Formazione di Vallermosa, in conformità agli articoli rubricati nel “Titolo II - Assetto storico culturale” della “Parte II - Assetto Territoriale” del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) vigente - primo ambito omogeneo -, concorre a perseguire i seguenti obiettivi generali della pianificazione e programmazione territoriale:

- *preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio di Vallermosa;*
  - *proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale;*
  - *assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne la qualità della vita.*
- attraverso:
- la riqualificazione del tessuto edilizio abitativo;
  - la valorizzazione dei caratteri originari e tradizionali dell'identità architettonica di Vallermosa;
  - il miglioramento della qualità dei servizi per i residenti;
  - l'attivazione di Programmi Complessi (Progetti/Programmi Integrati) di valorizzazione del nucleo storico che vedano il coinvolgimento di risorse pubbliche e private.

Tali fini vengono perseguiti preliminarmente attraverso:

- l'analisi cartografica e delle trasformazioni urbane storiche;
- l'analisi del tessuto urbano e dell'edilizia dell'insediamento storico;
- l'individuazione delle aree e degli edifici e impianti storici da conservare e riutilizzare;
- l'individuazione delle aree e degli edifici caratterizzati dalla presenza di superfetazioni recenti per le quali si ritiene opportuno una riconversione urbanistica ed edilizia;
- l'individuazione di un sistema di regole e di tipologie di intervento ammissibili.

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia dovranno essere progettati, e i titoli edilizi rilasciati, nel rispetto degli obiettivi di cui ai commi precedenti.

### **Art. 2. Unità di intervento , Generalità**

Il piano è stato articolato per Unità di Intervento (o lotti) che definiscono l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie ed edilizie vigenti. L'unità di intervento coincide con l'unità edilizia, includendo in essa anche i cortili e le pertinenze.

Per ciascuna Unità di Intervento, compresa nella perimetrazione del P.P. sono state definite le Classi di Trasformabilità, ovvero il grado di conservazione o di modificabilità degli edifici e degli impianti, in rapporto alla compatibilità di ciascuna con i caratteri originari dell'insediamento nonché le relative schede illustrative e prescrittive riguardo alle categorie di intervento ammesse.

Tutti gli interventi edificatori devono essere attuati nel rispetto delle presenti norme e delle specifiche indicazioni contenute nelle tavole e nelle schede tecniche dei singoli lotti.

Tutte le soluzioni architettoniche proposte devono consentire comunque un inserimento organico nel tessuto edificato.

A fronte di particolari situazioni, quali problemi dei diversamente abili, ripartizione delle proprietà diversa da quella riscontrata nel Piano, errori cartografici e altre particolari esigenze documentabili, i privati cittadini potranno presentare all'Amministrazione Comunale richiesta di modifica alla sistemazione planivolumetrica dei lotti. Tali modifiche non

costituiscono variante al Piano e sono soggette ad una semplice presa d'atto da parte del Consiglio Comunale.

Per quanto riguarda i volumi edificabili dei singoli lotti si fa riferimento alle tabelle planivolumetriche.

Qualora si intenda realizzare gli interventi previsti nei lotti in più tempi successivi, occorre procedere per stralci funzionali che devono essere completamente rifiniti nelle parti esterne, compresi gli infissi e le coperture, anche nel caso di realizzazione provvisoria di uno solo dei due piani eventualmente previsti nelle indicazioni planivolumetriche.

All'interno di alcune Unità di Intervento è stata altresì prevista l'eventuale inseribilità di nuovi corpi di fabbrica, fornendone le relative prescrizioni (allineamento, numero dei piani, tipologia edilizia, colori di finitura, etc).

Per ogni singola unità d'intervento la capacità edificatoria in termini di volume realizzabile è definita univocamente nell'apposita scheda e nell'allegato C ( tabelle planivolumetriche) e non è modificabile successivamente all'approvazione del presente Piano con quantificazioni dirette dello stato di fatto.

L'indice fondiario massimo di progetto (If p) è così fissato:

- per i lotti di superficie sino a 600 mq If p = 2,7 mc/mq
- per i lotti di superficie compresa tra 601 e 2.000 mq If p = 2,0 mc/mq
- per i lotti di superficie superiore a 2.000mq If p = 1,5 mc/mq

Fanno eccezione i lotti con la presenza di vecchi impianti da tutelare per i quali l'indice massimo di progetto coincide con quello attuale.( vedi schede degli isolati, all. D, e tabelle planivolumetriche all. C).

Nel caso di nuova edificazione in ampliamento ai volumi esistenti, la volumetria aggiuntiva indicata nelle schede e nelle tabelle planivolumetriche, può essere incrementata a fronte di una dimostrazione, documentata e sottoscritta da Tecnico abilitato, che il dato riportato negli elaborati del Piano come " volume confermato" non corrisponde allo stato di fatto, a condizione che la discordanza sia maggiore del 15%.

Ai fini del calcolo dei volumi è escluso il vano carrabile inserito nel corpo di fabbrica, quando questo sorge a filo strada, purché completamente passante;

L'altezza massima consentita è pari a ml. 7,50, fermo restando il rispetto delle prescrizioni specifiche contenute nelle schede dei lotti e nei profili.

I muri di recinzione fra lotti non possono superare l'altezza massima di 3 ml.

E' sempre possibile l'edificazione di tettoie aperte poggianti sui muri di confine dei lotti a condizione che non eccedano la larghezza di 2,50 ml, che siano di altezza inferiore agli stessi muri e che l'altezza dei muri non superi ml 3,00.

Tali tettoie non saranno prese in considerazione ai fini del calcolo dei volumi e del rispetto delle distanze fra le pareti degli edifici.

La superficie coperta delle tettoie non può comunque superare il 30% della superficie libera dei lotti medesimi, intendendosi per superficie libera di un lotto la superficie depurata dalle superfici coperte dei corpi di fabbrica costituenti volume e dei loggiati.

Se in data successiva all'adozione del PPCS , nei casi consentiti dal Testo Unico per l'Edilizia, si procede al frazionamento di un lotto, per gli interventi edificatori si deve fare sempre riferimento al lotto indiviso.

In particolare, anche se si interviene su una delle nuove particelle, vanno prese in considerazione tutte le volumetrie esistenti e/o previste nel lotto indiviso originario ed il progetto deve essere sottoscritto da tutti i proprietari.

### **Art. 3. Le classi di trasformabilità**

Contestualizzando le classificazioni proposte dal P.P.R., le classi di trasformabilità sono state così tipizzate:

#### ***A. Edifici di valore storico da assoggettare a manutenzione e restauro***

Edifici di notevole pregio che conservano integralmente o per buona parte i caratteri originari, le tipologie, i materiali e le tecniche premoderne.

Si tratta di edifici di notevole pregio sia sotto il profilo storico-culturale che architettonico e/o particolarmente rappresentativi per quanto concerne le tecniche costruttive tradizionali locali.

Quando tali edifici sono preponderanti all'interno di un lotto, che ha mantenuto sostanzialmente l'assetto dell'impianto storico originario, la classe di trasformabilità riguarda il complesso dell'impianto : edifici principali, edifici accessori( magazzini, ex stalle, etc.), corti e cortili, tettoie.

#### ***B. Edifici da riqualificare***

Edifici mediamente degradati nei quali vi è la presenza di elementi originari riconoscibili. Trattasi di edifici che presentano elementi originari importanti sia sotto il profilo storico-culturale che architettonico a testimonianza delle tradizioni e delle tecniche costruttive locali. Il degrado e/o il grado di trasformazione (non irreversibile) non ne hanno compromesso del tutto la possibilità di recupero e valorizzazione.

Appartengono a tale classe di trasformabilità anche gli edifici che all'interno del tessuto storico pur conservando la propria consistenza materiale e formale risultano inabitabili per quanto riguarda la dimensione, le altezze utili e la destinazione d'uso e gli edifici ricostruiti totalmente o parzialmente con tipologie, tecniche costruttive e materiali compatibili con le tecniche premoderne che non presentano, se non sporadicamente, elementi di pregio a testimonianza delle tecniche costruttive tradizionali e che hanno in parte comportato la trasformazione del tessuto urbanistico e edilizio originario.

#### ***C. Edifici alterati o di recente / nuova edificazione***

Edifici di recente/nuova edificazione costruiti con tecniche, materiali e tipologie parzialmente o totalmente incompatibili con quelle premoderne e che ne sconvolgono l'equilibrio architettonico ed urbanistico nonché gli edifici di scarso pregio e quelli che presentano tipologie architettoniche completamente avulse dal contesto del vecchio centro spesso costruiti a centro lotto o in lieve distacco dalle strade.

#### ***D. Tettoie, ruderi da demolire per nuova edificazione***

### **Art.4. Categorie di intervento**

Le categorie di intervento sono state desunte in parte dal Testo Unico in Materia Edilizia, DPR 380/2001 e ss.mm.ii ed in parte adattate in funzione della peculiarità dell'edificato. Queste sono ordinate con numeri in modo crescente intendendo che ogni categoria ammette gli interventi in essa prescritti e tutti quelli contenuti nelle classi che la precedono.

Ogni scheda di lotto contiene nelle prescrizioni di progetto la categoria d'intervento massima ammessa per quella unità edilizia.

Le categorie di intervento sono così suddivise:

CLASSE "1" - Manutenzione ordinaria

CLASSE "2" - Manutenzione straordinaria

CLASSE "3" - Risanamento- (RS)

CLASSE "4" - Riqualificazione (RQ)

CLASSE "5" - Ristrutturazione edilizia (RT)

CLASSE "6" - Nuova Edificazione (NE)

In particolare si definiscono:

**CLASSE "1" - Manutenzione ordinaria**

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; **la manutenzione ordinaria è sempre consentita per tutte le classi di trasformabilità.**

In particolare sono opere di manutenzione ordinaria:

***Opere interne***

1. pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
2. tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni;
3. riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti (in conformità alle specifiche prescrizioni in caso di fabbricati vincolati);
4. riparazione e sostituzione di impianti tecnologici, purché non comportino la creazione di nuovi volumi.

***Opere esterne***

1. pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi, ripresa parziale degli intonaci senza mutazione dei caratteri tecnologici di quelli esistenti;
2. pulitura, tinteggiatura, riparazione o sostituzione degli infissi e dei serramenti senza modificazione dei materiali, colori di finitura e del disegno degli stessi;
3. riparazione e sostituzione dei manti di copertura dei tetti in tegole senza modificazione dei materiali esistenti (da intendersi con l'utilizzo di materiali di recupero o di nuova produzione ma dello stesso tipo);
4. riparazione e sostituzione dei canali di gronda e pluviali, nonché dei comignoli;
5. tinteggiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali (compresi i colori di finitura), della posizione, della forma e delle dimensioni;
6. riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modifiche dei materiali, delle forme e disegno e delle modalità di posa.
7. sostituzione dei manti di copertura in cemento amianto e similari con modifica della sagoma purché nel rispetto dell'art. 21 delle presenti norme.

**CLASSE "2" Manutenzione straordinaria**

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o allo stato di collasso, degli edifici, nonché opere e modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici esistenti, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole

unità immobiliari. **La manutenzione straordinaria è sempre consentita per tutte le classi di trasformabilità.**

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

1. apertura, chiusura o modifica di vani sulle murature portanti interne alle singole unità edilizie e/o appartenenti agli spazi comuni a più unità entro l'organismo edilizio di intervento;
2. rifacimento totale degli intonaci esterni attuato nel rispetto dei caratteri chimico-fisici degli intonaci esistenti e rifacimento delle tinteggiature con colori in tutto o in parte differenti da quelli preesistenti;
3. rifacimento infissi esterni;
4. rifacimento di recinzioni, pavimentazioni esterne e manti di copertura, anche con modifica dei materiali esistenti ma nel rispetto delle loro caratteristiche tecnologiche e morfologiche;
5. rifacimento, ampliamento o integrazione di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici purché nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio.
6. consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
7. rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva e del tipo di materiali tradizionalmente utilizzati per gli elementi strutturali e di copertura.

### **CLASSE "3" - Restauro e Risanamento conservativo- (RS)**

Questi interventi sono principalmente diretti agli edifici e agli impianti della classe di trasformabilità A e si attuano su quegli edifici o parti di edifici o elementi architettonici opportunamente evidenziati nelle tavole del Piano, a cui si riconosce un particolare pregio artistico, storico ambientale o documentario e sono finalizzati al loro recupero igienico e funzionale con operazioni di consolidamento e integrazione degli elementi strutturali, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelli originarie, purché congruenti con i caratteri dell'architettura tradizionale.

In particolare sono incluse in questa categoria le seguenti opere:

1. **FINITURE ESTERNE:** ripristino e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio (modanature, fregi, elementi decorativi, coperture a tetto).  
Eventuale sostituzione degli infissi esterni con nuovi infissi di caratteristiche conformi quelle originali.
2. **ELEMENTI STRUTTURALI:** ripristino e consolidamento statico e, qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sostituzione e ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendone il posizionamento originario.  
Demolizione e ricostruzione di solai interni anche con modifica del piano di imposta.  
Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma.
3. **MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI:** ripristino e valorizzazione dei prospetti anche mediante il rifacimento delle parti degradate o crollate, nel rispetto del posizionamento e dei caratteri originari.  
Inserimento nei prospetti di nuove aperture nei prospetti secondari funzionali ad esigenze di carattere igienico - sanitario, compatibili con i caratteri dell'edificio.  
Ripristino e restauro di archi, portali e murature di recinzione.  
Eliminazione di elementi estranei e superfetazioni del manufatto originario.
4. **TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:** ripristino e valorizzazione degli ambienti interni anche mediante modificazione dell'assetto planimetrico, della distribuzione dei vari livelli di piano e della aggregazione delle unità immobiliari, che possono anche essere variate di numero.

5. FINITURE INTERNE: ripristino ed eventuale rinnovo e sostituzione delle parti degradate con l'obiettivo della valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle scale, androni, portici, logge, etc.
6. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi.
7. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI: realizzazione di tutti quegli impianti, con relative strutture e volumi tecnici, che possono consentire una migliore condizione di vivibilità interna, senza stravolgere i caratteri architettonici dell'edificio.

L'intervento di restauro deve sostanzialmente mirare a conservare le caratteristiche architettoniche dell'edificio pur consentendone una riorganizzazione degli spazi interni finalizzata anche a destinazioni diverse da quella residenziale, purché con essa compatibili.

Le opere di restauro e risanamento conservativo sono generalmente soggette ad autorizzazione, ma nel caso in cui comprendano il cambio di destinazione d'uso è necessaria la richiesta di concessione.

#### **CLASSE “4” – Riqualificazione - (RQ)**

Gli interventi di riqualificazione sono diretti in particolare agli edifici della classe di trasformabilità B e sono volti:

- alla rimozione di tutte le superfetazioni o parti staticamente fatiscenti;
- alla sostituzione degli elementi strutturali e materiali non compatibili con il contesto storico (*ad esempio manto di copertura in eternit su struttura in legno ma anche interventi più consistenti quali intera sostituzione del solaio di copertura con struttura in c.a.*);
- alla *conservazione* e recupero degli elementi originari;
- alla riorganizzazione funzionale interna;
- alla demolizione e riedificazione mantenendo la tipologia e l'assetto planivolumetrico storico, qualora inevitabile per motivi statici ed igienico-sanitari;

Nel caso non sia saturo l'indice fondiario e sia espressamente previsto dal Piano, la riqualificazione può avvenire anche attraverso aumento di volume (sopraelevazioni e/o ampliamenti) in coerenza con l'abaco tipologico; in particolare, anche nel caso di edifici inabitabili per quanto riguarda la dimensione, le altezze utili e la destinazione d'uso.

#### **CLASSE “5” – Ristrutturazione edilizia – (RT)**

Si intende per ristrutturazione edilizia un intervento atto a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello precedente.

Gli interventi di ristrutturazione sono finalizzati al rinnovamento ed alla trasformazione di un edificio anche in funzione di una diversa destinazione d'uso.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche 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

Rientrano in questa fattispecie anche gli interventi che prevedono lo spostamento, nell'ambito dell'impianto edilizio esistente, di piccole parti di volume contenute entro il 10% del volume preesistente.

Le prescrizioni RT e NE nello stesso lotto indicano che la volumetria esistente è inferiore a quella massima di saturazione oppure che si prevede la sostituzione di parte dei corpi esistenti. In tal caso è possibile ristrutturare, ampliare e/o sopraelevare o procedere all'edifica-

zione di nuovi corpi separati dall'esistente sempre nel rispetto del volume massimo riportato nelle tabelle planivolumetriche.

Nel caso che la volumetria esistente superi la massima consentita, il solo intervento di ristrutturazione consente il mantenimento di tale volumetria.

E' sempre possibile la ristrutturazione degli edifici esistenti salvo i casi per i quali il Piano prescrive gli interventi RS e RQ.

Nel caso di intervento di ristrutturazione è obbligatorio prevedere l'adeguamento finiture (AF) e l'adeguamento tipologico (AT) almeno nei prospetti dei corpi di fabbrica su cui si interviene e che sono prospicienti le strade e gli spazi pubblici..

E' sempre possibile la demolizione parziale o totale dei corpi per i quali è prescritta la ristrutturazione RT .

Nel caso di nuova edificazione a seguito di demolizione è obbligatorio ricalcare la posizione dei vecchi corpi esistenti.

Le opere di ristrutturazione sono soggette a concessione.

La conferma delle volumetrie esistenti nel lotto(volume confermato), da assoggettare a RT, si riferisce esclusivamente a quelle "legittimamente" realizzate e non costituisce in nessun caso sanatoria per quelle "abusive".

Nel caso delle tipologie esistenti classificate come "avulse" dal contesto urbanistico del vecchio centro , non sono obbligatori né AT né AF.

### **CLASSE "6" – Nuova edificazione – (NE)**

Sono gli interventi su lotti non edificati o resi tali dalla integrale demolizione di corpi esistenti o in ampliamento e/o sostituzione di parte dei corpi esistenti e sono espressamente previsti dal Piano.

Per gli interventi di nuova edificazione si fa riferimento al volume massimo, riportato nelle tabelle planivolumetriche e nelle schede dei singoli lotti , denominato "VOLUME NE" e, il complesso degli edifici ( esistenti e nuovi), non deve superare l'indice massimo di copertura  $I_c$  inteso come rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto.

Tale indice è così fissato:

per i lotti di superficie sino a 600 mq,  $I_c = 0,50$  mq/mq ;

“ “ “ “ “ compresa tra 601 mq e 2.000 mq,  $I_c = 0,40$  mq/mq ;

“ “ “ “ “ superiore a 2.000 mq,  $I_c = 0,30$  mq/mq.

La realizzazione dei nuovi volumi , sia in caso di nuova edificazione( anche a seguito di demolizione delle preesistenze) che per i casi di ampliamento e/o sopraelevazione, dovrà avvenire nel rispetto dei profili regolatori e delle planimetrie riportati nelle tavole del Piano, delle indicazioni contenute nelle schede dei lotti , delle tipologie e delle caratteristiche costruttive riportate nell'allegato "E" (Abachi degli elementi e Tipi edilizi - Guida alla progettazione), e di tutto quanto specificato nelle presenti NTA.

In particolare , per la nuova edificazione dei lotti "liberi" deve essere tassativamente utilizzata la tipologia edilizia prevista nelle schede e rispettata la localizzazione indicata nella planimetria B "sistemazione prevista" mentre , la nuova edificazione aggiuntiva, anche se non espressamente localizzata dal Piano, deve essere comunque realizzata in modo da mantenere l'assetto "a corte" degli impianti a meno che non si tratti di ampliamenti volumetrici di edifici classificati "tipologia avulsa dal contesto del vecchio centro".

La sola prescrizione NE per un lotto significa possibilità di nuova edificazione su lotto "vergine" o reso tale dopo demolizione completa dell'esistente. In questo secondo caso non si impedisce comunque il recupero parziale o totale dell'edificio esistente mediante un intervento di ristrutturazione RT anche se non espressamente prescritto, ferma restando anche la possibilità di nuova edificazione a eventuale saturazione del volume massimo edificabile.

Nel caso di intervento di nuova edificazione NE in arretrato dal filo strada è obbligatorio il distacco minimo dal medesimo di 4 ml, salvo possibilità di deroga nei casi di comprovata impossibilità. Nel caso che gli edifici non debbano sorgere parallelamente alla strada, si prende in considerazione il punto medio del fabbricato.

Nel caso che la posizione dei nuovi corpi sia espressamente indicata dal Piano con allineamenti obbligatori, è consentito derogare alle norme in materia di distanza dai confini e tra pareti finestrate con le modalità previste nel Regolamento edilizio del P.U.C..

Le opere di nuova edificazione sono soggette a concessione.

**Oltre agli interventi sopra classificati , sono previsti anche i seguenti interventi aggiuntivi :**

#### **Adeguamento tipologico – (AT)**

Sono gli interventi previsti dal Piano sugli edifici la cui tipologia contiene elementi morfologici che contrastano marcatamente con le prescrizioni di cui al capo 2° delle presenti norme ma che, con interventi di abbastanza lieve entità, possono essere ricondotti alla "semplicità" dell'architettura tradizionale.

L'adeguamento tipologico è finalizzato alla regolarizzazione dei prospetti mediante operazioni di eliminazione di aggetti, chiusura di riseghe e rientranze ,modifica delle coperture, sopraelevazioni ed aggiunta di nuove parti, anche con lievi incrementi volumetrici.

Gli interventi di adeguamento tipologico pur non espressamente previsti dal Piano sono impliciti negli interventi di Restauro Risanamento Conservativo e Riqualficazione e sono obbligatori per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia, con i limiti introdotti nella definizione di questa classe di intervento.

Nel caso di intervento di adeguamento tipologico su lotti per i quali si è già saturato l'indice fondiario massimo, è consentito, se occorre, utilizzare una volumetria aggiuntiva pari a quella strettamente necessaria all'eliminazione degli elementi avulsi.

Nel caso in cui nei lotti è disponibile un ulteriore volume, in aggiunta a quello confermato, questo deve essere prioritariamente utilizzato per l'AT nelle parti di edificio esistente su cui si interviene.

#### **Adeguamento finiture – (AF)**

Sono così definiti gli interventi da realizzarsi nei fabbricati per rendere le finiture conformi alle disposizioni di cui al capo III della presente normativa. Gli interventi di adeguamento delle finiture sono obbligatori per tutti i fabbricati compresi nella zona "A" e per quelli esterni che la fronteggiano limitatamente ai prospetti sulle pubbliche vie e gli spazi pubblici in genere.

Gli interventi di adeguamento tipologico pur non espressamente previsti dal Piano sono impliciti negli interventi di Restauro Risanamento Conservativo e Riqualficazione e sono obbligatori per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia, con i limiti introdotti nella definizione di questa classe di intervento.



## **CAPO II – DISPOSIZIONI GENERALI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA**

### **Art. 5. Validità delle norme e principi generali**

Il Codice Civile, con l'art. 871, dispone che: *“le regole da osservare nelle costruzioni sono stabilite dalle leggi speciali e dai regolamenti edilizi comunali..”*, pertanto, per quanto non specificatamente indicato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si applicano le leggi statali e regionali e le norme attinenti con la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

Nello specifico, oltre alle disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune, si rimanda alle N.T.A. del vigente strumento urbanistico generale nonché alle norme relative al Regolamento Edilizio.

### **Vincoli su archi e portali**

I vincoli sugli archi comportano l'obbligo del restauro conservativo e il divieto assoluto della loro demolizione sempre che non sussistano immediate condizioni di pericolo per la pubblica incolumità e previo sopralluogo dei tecnici comunali e nulla osta del Responsabile dell'Area Tecnica.

In tal caso l'arco dovrà essere ricostruito con gli stessi elementi salvo necessità di sostituzione di alcuni di essi.

In caso di NE gli archi potranno essere inseriti o meno nei nuovi corpi di fabbrica o nelle recinzioni perimetrali con l'obbligo di mantenere comunque la loro perfetta manutenzione.

Non è consentita la demolizione dell'arco e la ricostruzione in sito diverso da quello in cui si trova riutilizzandone le stesse parti strutturali.

L'intervento di restauro deve essere attuato con specifiche tecnologie atte a ricostituire e conservare il corpo originario nel pieno rispetto dei valori tipologici, formali, cromatici, decorativi e della qualità dei materiali preesistenti.

Le stesse prescrizioni si applicano per i portoni quando ne è possibile il recupero e comunque nei casi espressamente previsti dal Piano.

### **Vincoli planimetrici e profili regolatori**

Nelle planimetrie in cui si illustra la sistemazione prevista per i comparti, i nuovi corpi di fabbrica sono individuati con sagome geometriche puramente indicative in quanto non hanno legame quantitativo col volume effettivamente edificabile e non ha pertanto significato una lettura in scala delle loro dimensioni e la loro forma.

E' però obbligatorio rispettare la tipologia edilizia espressamente prescritta facendo riferimento alle tipologie tradizionali riportate nell'allegato "E".

Per quanto riguarda la loro ubicazione è obbligatorio rispettare solo gli eventuali allineamenti prescritti mediante raddoppio del bordo delle sagome, in tal caso si applicano le normative del P.U.C. sulle deroghe alle distanze dai confini e fra pareti finestrate.

Nelle stesse planimetrie inoltre non sono riportate le tettoie aperte esistenti, ininfluenti ai fini del computo dei volumi, per semplificare i disegni.

La loro eliminazione pertanto non comporta l'obbligo della loro demolizione essendo anche possibile edificarne nuove nei limiti consentiti dalle presenti Norme.

Nei profili dei comparti (SISTEMAZIONE PREVISTA) le tipologie indicate per la nuova edificazione, costituiscono un riferimento di massima per la progettazione e pertanto non vincolano la soluzione architettonica esecutiva.

La forma, il numero e le dimensioni di finestre, balconi, porte e portoni rappresentati sono puramente esemplificativi, fermo restando il rispetto delle caratteristiche tipologiche riportate nell'allegato "E" di tutte le altre norme del Piano.

Sono invece vincolanti le indicazioni che prevedono prospetti con falde in vista o con fascia di coronamento per mascherare il tetto o come parapetto di terrazze praticabili.

Per i nuovi edifici si prescrive di non allinearsi in altezza con gli edifici contermini, è sufficiente mantenere una scansione di almeno 0,30 ml, senza superare l'altezza massima di 7,50 ml o quella minore, se espressamente prescritta nelle schede o nei profili.

Le indicazioni dei profili sono vincolanti per quanto attiene il tipo di recinzioni da realizzare e le eventuali scansioni verticali e sono inoltre da rispettare le zoccolature dei muri perimetrali e dei prospetti in essi riportate.

### **Art. 6. Destinazione d'uso degli immobili nella Zona A**

La destinazione degli immobili nella zona A è consentita oltre che per le abitazioni e per servizi accessori alla residenza, come cantine, garages, locali tecnici, locali di sgombero etc. anche per: servizi strettamente connessi con la residenza quali, ad esempio:

- locali commerciali per la vendita al dettaglio (esercizi di vicinato);
- garages (da intendersi come unità immobiliari autonome non esclusivamente annessi ad una o più unità abitative);
- studi professionali e uffici in genere;
- botteghe artigianali per lo svolgimento di attività non moleste o pericolose per la pubblica e privata incolumità, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dei fabbricati;
- opere di urbanizzazione secondaria anche di iniziativa privata;
- strutture ricreative, luoghi di riunione o di spettacolo, strutture culturali, sanitarie, religiose e scolastiche;
- servizi pubblici o di pubblica utilità;
- strutture amministrative in genere.

E' ammessa la trasformazione d'uso dei locali al piano terra per attrezzature di carattere culturale, sociale, commerciale ed amministrative.

E' sempre ammessa la trasformazione d'uso degli edifici o di parti di essi per l'utilizzazione per servizi pubblici.

E' vietata la variazione della destinazione d'uso residenziale dei piani alti degli edifici, se non per la realizzazione di servizi pubblici nell'intero edificio.

La destinazione degli immobili è invece esclusa per:

- industrie di qualsiasi genere;
- macelli;
- oleifici;
- stalle, scuderie, ricoveri per animali in genere, fatte salve le disposizioni del regolamento comunale d'igiene;
- depositi all'aperto;

- attività moleste o pericolose per l'igiene pubblica;
- magazzini e deposito dei locali commerciali (qualora non strettamente annessi all'attività commerciale) e non specificatamente previsti dal Piano (quali ad esempio magazzini e depositi all'ingrosso o costituenti unità immobiliare autonoma);
- attività in genere non conformi alle disposizioni del Piano o in contrasto con la normativa vigente in materia di igiene e sicurezza.

Nella zona A possono essere consentiti piani interamente o parzialmente interrati rispetto al piano di calpestio destinati esclusivamente a locali di sgombero, cantine, garage, centrali di impianti termici e simili a condizione che non comportino finestrature sui prospetti prospicienti strade e spazi pubblici.

Il volume di tali piani verrà conteggiato ai fini della cubatura ammessa in conformità ai criteri di cui al Decreto Assessoriale RAS agli EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 2266/u/83 e relative circolari esplicative.

### **Art. 7. Piani abitabili ed altezze degli edifici**

Per le nuove edificazioni, relativamente alle altezze dei vani interni rispetto alle singole destinazioni e alle altezze dei sottotetti abitabili, si rimanda alle norme generali del Regolamento edilizio. In ogni caso il piano di calpestio del piano terra non può superare i 20 cm riferiti alla quota del piano di campagna (nel caso di costruzioni interne al lotto) o alla quota stradale (nel caso di costruzioni filo strada) rilevate a monte dell'edificio.

Le altezze indicate negli elaborati progettuali per le nuove costruzioni e per le sopraelevazioni si riferiscono all'intersezione della superficie di prospetto con l'intradosso del solaio di copertura dell'edificio.

Nel caso di edificio lungo strada l'altezza è riferita al prospetto lungo strada nel suo punto medio; nel caso di edificio interno al lotto, l'altezza è riferita al piano di sistemazione nel prospetto a monte.

In caso di copertura interna a falde, l'altezza di metri 2,70 deve intendersi come altezza media del vano abitabile.

Il numero massimo dei piani fuori terra è pari a due più l'eventuale sottotetto. In ogni caso l'altezza massima non può superare ml 7,50.

### **Art. 8. Parcheggi privati**

Nei lotti in cui è prevista nuova edificazione (NE) ,dovranno essere realizzati parcheggi nella misura di 1 mq ogni 10 mc di nuovo volume edificato, come previsto dall'art. 2 comma 2 della L. 122/89 e successive modificazioni ed integrazioni (legge Tognoli). Per l'applicazione di eventuali deroghe si fa riferimento alle N.T.A. del P.U.C..

Nel caso di attività commerciale si fa riferimento alla normativa espressamente prevista in materia. Le attività di cui sopra nonché quelle terziarie e di servizi, di ristoro, bar ecc. , se ubicate in fabbricati già esistenti, potranno garantire gli standard di parcheggio anche in lotti vicini, entro un raggio di 50 m.

## **Art. 9. Sistemazione dei cortili di proprietà**

I cortili di proprietà, pertinenti a residenze o a locali commerciali, liberi da costruzioni dovranno essere sistemati a parcheggio e/o a giardino. Se sistemati a parcheggio dovranno essere realizzati con pavimentazioni drenanti o con modalità e materiali tradizionali. Nelle aree libere restanti, in particolare nelle corti dei vecchi impianti da tutelare, è obbligatorio curare l'arredo verde utilizzando essenze arboree tradizionali e mantenendo quelle esistenti (limone e altri agrumi, alloro, olivo, etc.)

All'interno dei cortili è consentita la realizzazione di nuove tettoie, la rimozione delle tettoie esistenti e l'eventuale reintegrazione delle stesse, lungo i muri di confine, nei limiti e con le modalità di cui all'art.2 delle presenti Norme.

Sono consentite all'interno dei cortili costruzioni di loggiati adiacenti ai prospetti degli edifici, di altezza massima alla linea di gronda di metri 2,50 e minima di 2,00, realizzati nel rispetto delle tipologie edilizie di cui all'allegato "E".

La superficie dei loggiati di nuova edificazione deve essere conteggiata nel calcolo della superficie coperta e, ai fini del calcolo del volume, solo se abbiano una profondità superiore ai 2,50 ml.

I loggiati e le tettoie dovranno essere coperti a tetto ad una falda, con manto di copertura in tegole laterizie tipo coppo sardo di recupero o simili anche se di nuova produzione e essere localizzati in modo da mantenere l'assetto "a corte" degli impianti..

### **CAPO III – PRESCRIZIONI OPERATIVE – COMPLEMENTI DI DECORO URBANO**

#### **Art. 10. Vani, infissi e serramenti**

I vani di finestra/portafinestra/portoncini d'ingresso in facciata o nei prospetti interni dovranno essere di dimensioni, forme e stili corrispondenti alla tipologia storica così come definita negli abachi (allegato E) ed in numero sufficiente, per ogni ambiente abitabile, a garantire il rapporto aero illuminante nel rispetto della normativa igienico-sanitaria.

Negli edifici che dovranno subire interventi di risanamento le aperture esistenti lungo strada devono essere conservate se originarie o riportate allo stato originario.

Nei prospetti di tutti gli edifici compresi quelli prospicienti il nucleo di primo impianto e antica formazione, esclusi quelli appartenenti alle classi di trasformabilità Conservazione Integrale, è possibile variare di dimensione le aperture od aumentare il loro numero in funzione della sistemazione interna o per rispettare norme igienico-sanitarie, sempre restando nei rapporti tra altezza e larghezza indicati.

Gli infissi di tutti i fabbricati compresi nel Piano potranno essere realizzati esclusivamente con i seguenti materiali:

- a. Legno verniciato;
- b. materiali metallici (es. alluminio) colorati ;
- c. plastica rigida o P.V.C. colorati .

Gli infissi dovranno essere del tipo semplice a battente a una o due ante.

Potranno essere utilizzati sistemi di oscuramento interno o esterno quali scurini interni o persiane.

I colori degli infissi dovranno essere preventivamente autorizzati in fase di rilascio del titolo edilizio e armonizzarsi con i colori di finitura dei prospetti e definiti secondo quanto stabilito negli abachi (allegato E).

Tutti gli infissi di uno stesso edificio e sullo stesso prospetto dovranno essere uniformati.

Gli infissi esistenti che rispecchiano le tipologie storiche , così come definiti nell'allegato "E", dovranno essere recuperati, se possibile, o sostituiti con infissi identici per forme, dimensione e materiali.

E' vietata l'installazione di infissi in alluminio naturale o anodizzato argento e bronzo, con partizioni all'inglese, vasistas e di ogni altro tipo che per natura dei materiali e fattura non siano tipici dell'architettura locale, quali ad esempio:

- a. avvolgibili, di qualunque materiale;
- b. serrande e saracinesche cieche, ad eccezione dei locali commerciali e artigianali le cui vetrine potranno essere protette anche da serrande metalliche a giorno (a maglie).

Sono ammessi infissi in alluminio preverniciato di colore nero, esclusivamente per ingressi e vetrine di negozi e per ingressi, finestre, porte finestre di edifici pubblici.

Negli edifici storici e di pregio che dovranno subire interventi di risanamento , prima di procedere alla progettazione è necessaria un'indagine conoscitiva dei caratteri originali tipologici dell'opera.

Negli edifici di nuova costruzione, nel rispetto delle norme indicate nel Regolamento Edilizio e dalle indicazioni riportate nei prospetti regolatori e nelle schede, è lasciata libertà ai progettisti per quanto riguarda il numero e la superficie delle aperture sempre nel rispetto dei carat-

teri di linearità e semplicità che sono tipici della zona e nel rispetto dei rapporti tra altezza e larghezza indicata.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento, riqualificazione e ristrutturazione, per gli edifici vincolati o per le facciate vincolate degli edifici prospicienti il nucleo di primo impianto e antica formazione e nei casi in cui è necessario il rispetto delle simmetrie dei prospetti o riproporre modelli dimensionali preesistenti sulle facciate in cui si opera, è ammessa la deroga al limite minimo del rapporto aero-illuminometrico fra la superficie finestrata apribile e la superficie del pavimento prevista dalle norme generali e, in particolare, dal D.M. 5 luglio 1975.

### **Art. 11. Inferriate di protezione**

La posa in opera di inferriate a protezione degli infissi esterni sui fronti dei fabbricati prospicienti strade e aree pubbliche potrà essere autorizzata a condizione che queste vengano posizionate o all'interno del vano o, se esterne a questo, abbiano una sporgenza massima dal filo del fabbricato di 10 cm.

Le inferriate dovranno essere realizzate esclusivamente in ferro con lavorazioni semplici e tradizionali, tali da permettere la chiara vista dell'infisso retrostante.

### **Art. 12. Balconi, aggetti e parapetti**

In caso di nuova edificazione, ristrutturazione o genericamente di adeguamento tipologico nei fronti dei fabbricati prospicienti le strade e le aree pubbliche, o comunque visibili dagli spazi pubblici, è consentita la realizzazione di balconi aperti con parapetti realizzati con disegno e stili riportati nell'allegato "E", con sporgenza massima dal filo del fabbricato (profondità) non superiore a cm 40, e ad un'altezza di m 4,00 dal piano stradale o di m 3,50 dal marciapiede, misurata all'intradosso.

La larghezza laterale del balcone (lunghezza sul prospetto) non potrà eccedere i cm 30 dal filo dell'infisso.

Qualora l'altezza dal marciapiede sia inferiore a metri 3.50, la profondità del balcone, e degli altri aggetti, dovrà essere ridotta a cm 30.

Il piano di calpestio del balcone dovrà preferibilmente essere realizzato con una lastra monolitica in materiale lapideo d'uso locale (granito, arenaria, pietra calcarea), con superficie scabra (bocciardato, sabbiato o segato al naturale) o liscia e finitura opaca, sostenuta da supporti in ferro lavorato o elementi lapidei e prefabbricati cementizi decorati secondo i tipi ricorrenti; in tutti i casi lo spessore non potrà mai superare i 5 cm.

E' consentita, in aggetto, la realizzazione di canali di gronda, mantovane e fasce di coronamento delle coperture con sporgenza contenuta in cm 30, qualunque sia il lato del fabbricato interessato.

E' vietato realizzare verande e rientranze sui prospetti.

I parapetti dei balconi sia interni che esterni, devono avere un'altezza di almeno m 1,00 dal piano di calpestio.

### **Art. 13. Ingressi carrabili:**

Gli ingressi carrabili dovranno essere realizzati ad arco o con il sistema trilitico o non (ossia senza architrave o ricavati direttamente nella recinzione in muratura) nel rispetto delle proporzioni, dei tipi ed i materiali indicati nell'allegato "E".

Nel caso di ingressi carrabili ad arco è obbligatorio che il portale sia in legno; tale obbligatorietà viene meno nel caso di ingressi carrabili realizzati con il sistema trilitico o non per i quali è anche ammesso l'utilizzo di cancelli in ferro di colore e tipologia secondo quanto riportato nell'allegato "E".

I passi carrai passanti non saranno computati come volume ma devono essere considerati nel calcolo della superficie coperta.

E' sempre consentita la realizzazione di tettoie tipiche aperte a protezione di passi carrabili e pedonali, per tutta la loro larghezza ad uno spiovente e con pendenza verso l'interno della corte secondo il tipo tradizionale (su prociu). La profondità massima di tali tettoie non potrà essere superiore a m 5,00. Esse non rientrano nel computo del rapporto di copertura. Le tettoie dovranno essere ricoperte da un manto di tegole curve, del tipo coppo sardo o simili, anche di produzione attuale.

### **Art. 14. Soglie e davanzali**

Per le soglie e i davanzali sono ammessi i seguenti materiali:

- materiali lapidei in genere d'uso locale (granito, arenaria, pietra calcarea) con superficie scabra (bocciardata, sabbiata o segata al naturale) o liscia e finitura opaca;

È vietato l'uso di materiali che per fattura e cromatismo sfuggono alla tradizione locale: es. marmi e graniti colorati e lucidati, piastrelle in gres porcellanato, maioliche, etc.

È vietato altresì il rivestimento di spallette e cieli di apertura con materiali lapidei (travertino, marmi, graniti).

È fatto obbligo di conservare gli elementi lapidei esistenti, lasciandoli a vista.

### **Art. 15. Impianti tecnologici**

Le canne fumarie e di esalazione in genere, che restano in vista sui prospetti devono essere rivestite con forati di laterizio o in blocchi o in tavelle di laterizio opportunamente intonacati e tinteggiati e forniti, inoltre, di cappello rompi fumo da realizzarsi, preferibilmente, con materiali tradizionali quali tegole curve del tipo coppo sardo o simili, comunque, di elementi di copertura, sempre nel rispetto delle norme di sicurezza. Sono esclusi i terminali dei comignoli prefabbricati, qualora non riproducano soluzioni di tipo tradizionale.

E' vietato sistemare serbatoi d'acqua o similari sui tetti o terrazzini in genere, in modo particolare nelle zone visibili al passaggio pubblico. Sono consigliati adeguati impianti con auto-clave e serbatoi interrati.

Le unità esterne degli impianti di climatizzazione devono essere poste in luoghi nascosti e non visibili da spazi pubblici e devono essere adeguatamente mascherate.

Le mascherature adottabili possono essere del tipo:

- a. grigliato in legno o altro materiale che si inserisca armonicamente nel contesto del fabbricato e che nasconda la macchina o impianto garantendone la funzionalità;
- b. velette in muratura o altri elementi architettonici che si inseriscano armonicamente nello stile architettonico del fabbricato e simili.

Le antenne tv, in particolare quelle paraboliche, devono essere possibilmente sistemate in modo tale da non essere viste dagli spazi pubblici e collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto. Sono da escludersi le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura. E' consigliabile, quando possibile, l'installazione sulla falda interna, quindi non sulla falda prospiciente la pubblica via. Possono essere ammesse collocazioni alternative (giardini o cortili, corpi edilizi ribassati, nicchie o chiostrine) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura.

In ogni caso le dimensioni dovranno essere le minime reperibili in commercio e la colorazione dovrà essere capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura o di pareti di sfondo. Tutte le antenne dovranno essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

Nel caso di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive esistenti. Sulla facciata principale è vietata la posa dei fili della rete televisiva.

Negli edifici del centro di antica e prima formazione, fermo restando che deve essere il più possibile perseguita la soluzione di individuare all'esterno di queste aree ed edifici dove realizzare impianti collettivi, è ammessa l'installazione di impianti individuali ad energia rinnovabile. In particolare:

### **Impianti Solari Termici**

1. i pannelli solari termici che verranno installati lungo le falde dei tetti, negli edifici inclusi nel nucleo di primo impianto e antica formazione e in quelli prospicienti tale nucleo, dovranno obbligatoriamente essere complanari alle falde; tale requisito non è richiesto per quelli installati su tetti piani. In tal caso, se dotati di parapetto perimetrale, la quota massima, riferita all'asse mediano dei pannelli, deve risultare non superiore all'altezza dello stesso parapetto;
2. gli impianti che verranno installati sui tetti piani o a falde, negli edifici inclusi nel nucleo di primo impianto e antica formazione e in quelli prospicienti tale nucleo, devono essere a circolazione forzata con tubazioni di collegamento non in vista o celate in modo opportuno o a circolazione naturale con boiler non in vista, e collocati, nelle falde interne dei tetti;

### **Impianti Fotovoltaici**

1. Sono ammessi impianti fotovoltaici complanari alla falda parzialmente integrati o integrati sui tetti degli edifici inclusi nel nucleo di primo impianto e antica formazione e in quelli prospicienti tale nucleo collocati nelle falde interne dei tetti. Nel caso di impianti installati su tetti piani non è richiesta la complanarità in tal caso se dotati di parapetto perimetrale, la quota massima, riferita all'asse mediano dei pannelli, deve risultare non superiore all'altezza dello stesso parapetto;
2. La superficie dell'impianto da realizzare non deve coprire più dell'80% della superficie della falda e l'impianto stesso non deve superare la potenza di 4,5 KWp di picco. Queste limitazioni possono essere superate solo nel caso di impianti destinati a utenze multiple.
3. Non è consentita la posa in facciata verticale;



## **Edifici di valore storico**

Nelle coperture degli edifici di valore storico, per i quali il Piano prevede la tutela con interventi di restauro e risanamento conservativo ( RS ), è tassativamente vietata la realizzazione di impianti solari termici e fotovoltaici di qualsiasi tipo. Tali impianti potranno essere realizzati “a terra” all’interno delle corti , a condizione che risultino opportunamente mascherati.

### **Art. 16. Insegne, targhe e vetrine**

Sono consentite insegne frontali collocate entro la luce netta delle vetrine o degli ingressi delle attività commerciali e, se collocate all’esterno, con dimensione non superiore a quella dell’apertura sottostante; i colori delle insegne, i materiali da utilizzare e le modalità di posa andranno concordati con l’Ufficio Tecnico.

Sono vietate le insegne sporgenti oltre i 15 cm dal filo esterno del fabbricato, quelle realizzate in carta o tela, quelle di tipo a cassonetto, quelle in linea verticali, a bandiera e le insegne luminose; altresì sono vietate le insegne adesive sugli infissi di facciata, la collocazione di insegne nelle buca-ture di finestre poste al piano terreno, o ai piani superiori, e nei sopraluce dei portoni; è possibile solamente l’apposizione interna di vetrofanie.

Negli interventi di manutenzione e restauro dei fronti degli edifici, sarà obbligo del progettista, qualora siano previste attività commerciali che necessitano di insegne pubblicitarie, prevederne la collocazione in sede progettuale. Si dovrà perseguire l’obiettivo di uniformare materiali e tipologie per le insegne poste sul fronte dello stesso edificio.

Sono ammesse targhe indicative di attività professionali, di sedi di comitati, associazioni ecc. esclusivamente al lato degli ingressi degli stabili e dovranno, se multiple, essere coordinate ed armonizzate tra loro nelle dimensioni e nel materiale (ottone, bronzo, plexiglas, cristallo, marmo).

Le vetrine dei locali commerciali e artigianali non dovranno avere superficie superiore ai 4,00 mq e la loro posizione e tipologia dovrà essere preventivamente approvata dall’ufficio tecnico comunale.

È consentita la chiusura delle vetrine con serrande metalliche purché a “giorno”, di pregevole fattura e opportunamente verniciate sempre che non sia possibile realizzare cancellate retrattili.

I materiali da utilizzare dovranno essere del tipo uniformato con i serramenti di tutto l’edificio e comunque realizzati secondo le indicazioni dell’art. 11.

### **Art. 17. Gronde e pluviali**

Le gronde nei nuovi edifici o nelle ristrutturazioni di edifici esistenti, prospettanti lungo strada e aree pubbliche, potranno essere previste in muratura, nascoste da modanature o internate nella copertura, o a vista in rame o altro materiale opportunamente tinteggiato dello stesso colore del prospetto.

Le gronde in muratura dovranno essere realizzate secondo canoni tradizionali di cui all’allegato C

Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo le gronde dovranno rispettare il sistema originale di smaltimento delle acque.

I pluviali dovranno essere in rame o comunque con materiali opportunamente tinteggiati di sezione circolare, se necessario, dello stesso colore del prospetto se a vista. Almeno per gli ultimi due metri dovranno essere internati nella muratura e collegati ai collettori fognari se esistenti; in caso

contrario, le acque defluiranno nelle cunette laterali; solo nel caso vengano utilizzati pluviali in ghisa-rame questi potranno essere esterni al filo della muratura. È vietato convogliare acque nere provenienti dai servizi.

### **Art. 18. Finitura delle facciate e cromatismi**

Le tinte e le finiture degli elementi costituenti l'edificio andranno indicate, al pari dei materiali, nella documentazione da allegare per l'approvazione dei progetti.

In caso di nuova costruzione o di interventi sulle facciate di edifici esistenti, prima dell'esecuzione della tinteggiatura esterna il concessionario dovrà eseguire delle campionature del tipo e del colore della tinta che intende usare. I colori potranno essere scelti tra quelli indicati nell'allegato "E" e, comunque, questi dovranno essere approvati con apposito verbale e previo sopralluogo dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Le parti in pietra (muri, zoccolature, architravi, archi, ecc.) e le murature in *ladiri* presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico-architettonico vanno conservate allo stato originario.

E' ammessa, nei prospetti dei nuovi edifici o in quelli da ristrutturare, anche se non espressamente indicato nei profili regolatori, la realizzazione lungo strada di una zoccolatura di tonalità cromatica differente dalla finitura del prospetto preferibilmente in rilievo intonacata al frattazzo o spruzzata.

Non sono ammessi placcaggi di ogni tipo nei prospetti.

I prospetti devono essere tinteggiati uniformemente ad eccezione dei cornicioni, lesene ed altri elementi decorativi. I colori utilizzati per tali elementi decorativi non dovranno creare contrasto con i colori principali del corpo di fabbrica.

I colori dovranno essere dati preferibilmente in pasta oppure con prodotti in commercio di tipo organico (colla di pasta di cellulosa) o inorganico (resina acrilica), in questi ultimi due casi la tinteggiatura dovrà essere liscia a pennello rustico fine. Sono escluse le finiture delle facciate con rivestimenti plastici tipo graffiato, bucciato o simili.

I fronti di edifici, sebbene suddivisi tra più proprietà, ma formanti in complesso un unico corpo di fabbrica, devono essere trattati nelle tinteggiature e nelle opere di finitura con un'unica soluzione.

Non è consentito eseguire, sui prospetti degli edifici prospicienti la pubblica via o sui fronti interni, qualunque genere di dipinto o di raffigurazioni pittoriche tipo "murales" se non previa presentazione dei relativi disegni e dopo l'ottenimento del susseguente nulla osta.

In tutto il Centro Storico è fatto divieto di affissione di manifesti di qualsiasi tipo.

### **Art. 19. Coperture**

Le coperture devono essere a tetto a falde inclinate, con pendenza massima del 35%, fatta eccezione per i fabbricati per i quali si prevede la conservazione integrale.

I tetti inclinati devono essere a due falde semplici (tipo a capanna o a padiglione) e finiti con manto di tegole laterizie tipo coppo sardo di recupero o simili anche se di nuova produzione. La linea del colmo dovrà essere perpendicolare o parallela al prospetto sulla pubblica via compatibilmente con l'orientamento del lotto.

La falda unica è ammessa per i corpi accessori o per i fabbricati principali a condizione che la larghezza della falda non superi 4 m.

**Sono vietate:**

- a. le coperture frammentate in più parti e con pendenze diverse, con interruzioni di continuità, con diverse linee di colmo o di displuvio e pertanto atipiche secondo i canoni della tradizione locale;
- b. la finitura in lastre ondulate di cemento, plastica, metallo;
- c. gli elementi che causano interruzioni, di qualsiasi genere, della continuità della falda, quali abbaini e finestre a mansarda;
- d. la costruzione di tettoie sulle terrazze, anche se non visibili dagli spazi pubblici.

**E' invece consentita:**

- e. la realizzazione di lucernai a filo di falda, in caso di comprovata necessità per il recupero igienico-sanitario dei vani, solamente sulle falde interne;
- f. la realizzazione di fasce di coronamento dei timpani delle coperture a falda di altezza massima di 70 cm.

**Art. 20. Recinzioni**

Le recinzioni sui fronti strada dovranno essere del tipo tradizionale in muratura continua, di altezza non inferiore a ml 2,10, opportunamente intonacate e tinteggiate con o senza zoccolatura inferiore in conci di pietra o in muratura.

Qualora le murature esistenti del tipo tradizionale siano a vista (non intonacate) potranno essere applicati opportuni additivi di protezione per evitare l'erosione da pioggia e vento purché non creino pellicola esfoliante.

Solo nei casi in cui si renda necessaria l'apertura di un nuovo passo carraio è consentita la demolizione parziale della muratura tradizionale esistente con conseguente suo ripristino utilizzando materiali analoghi a quelli esistenti. La realizzazione del passo carraio dovrà avvenire utilizzando materiali tradizionali e secondo quanto definito negli abachi.

Le recinzioni in muratura dovranno essere coronate con copertina in mattoni tipici di recupero o tegole laterizie tipo coppo sardo, anche se di nuova produzione, o tegole sarde di recupero.

Sono assolutamente vietati manufatti in calcestruzzo prefabbricati.

**Art. 21 Prescrizioni edilizie per i fabbricati prospicienti il Centro Storico**

Per tutti i fabbricati esterni ma adiacenti al "Nucleo di primo impianto e antica formazione" e prospettanti la pubblica via o spazi pubblici in genere, devono essere applicate le stesse norme e prescrizioni valide per quelli interni, per quanto concerne la tipologia come definita negli elaborati del Piano, le finiture dei prospetti principali in conformità al capo III delle presenti norme nonché salvaguardati i prospetti degli edifici che hanno conservato la consistenza formale e tipologica tipica del vecchio centro documentata nell'allegato "E".

In caso di nuova edificazione dovranno essere rispettati gli allineamenti esistenti.

E' fatto obbligo di salvaguardare tutti gli elementi architettonici in quanto tipizzati come elementi identitari del Nucleo di primo impianto e antica formazione così come indicati nell'allegato "E".

In ogni caso è obbligatorio l'adeguamento tipologico e delle finiture limitatamente alle parti di edificio sulle quali si interviene nei limiti e con le modalità di cui all'art.5, capo I.

## **CAPO IV – URBANIZZAZIONI PRIMARIE E ARREDO**

### **Art. 22 Rete stradale**

E' tassativamente vietato apportare modifiche all'assetto stradale che deve essere mantenuto inalterato in tutte le parti, salvo la possibilità di lievi modifiche legate ad esigenze del decoro e della sicurezza pubbliche da definire in fase progettuale .

### **Art. 23. Servizi canalizzati modifica**

I chiusini dei pozzetti delle varie reti tecnologiche dovranno essere in ghisa, analogamente le caditoie della rete per la raccolta delle acque meteoriche; per quest'ultime è ammesso anche l'utilizzo del granito.

I nuovi tratti della rete di illuminazione pubblica dovranno essere realizzati con modalità e materiali simili a quelli esistenti così come descritti nella relazione illustrativa.

Sotto il profilo della competenza specifica in materia di illuminazione si rimanda nel dettaglio al Piano luce vigente.

In caso di nuova costruzione o di intervento sugli edifici esistenti lungo strada i cavi elettrici e telefonici dovranno essere disposti in cavidotti sottotraccia.

Analogamente le cassette per l'allaccio idrico alla rete urbana e quelle per gli allacci elettrico e telefonico non dovranno sporgere dalla superficie dei prospetti ma essere internati nella muratura. Gli sportelli di dette cassette dovranno essere verniciate dello stesso colore della facciata sulla quale insistono.

### **Art. 24. Arredo urbano, riqualificazione degli spazi pubblici (strade, slarghi, piazze)**

Per quanto riguarda gli spazi pubblici ogni progetto di riqualificazione e di ristrutturazione deve fare riferimento alle indicazioni e prescrizioni riportate al riguardo nell'allegato "E".

In particolare tutte le aree pubbliche (strade, slarghi, piazze e simili) dovranno essere pavimentate e arredate con elementi quali panchine, aiuole, pali di illuminazione, cestini porta rifiuti, supporti per le informazioni pubbliche etc., di tipologia e materiale scelto tra quelli riportati nell'allegato "E".

Per i privati è consentito l'inserimento di elementi di arredo con funzioni decorative, quali fioriere e simili, sui davanzali di finestre o balconi, purché non sporgano oltre 30 cm dal filo dell'edificio e non rechino pregiudizio alla sicurezza ed incolumità pubblica.

I materiali da utilizzare saranno, preferibilmente, in laterizio o in cls o, nel caso di portavasi, in ferro battuto.

## **CAPO V – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI E INDICAZIONI PER UNA LETTURA CORRETTA DEL PIANO.**

### **Art. 25. Presentazione dei progetti in Zona A**

I progetti di edifici ricadenti nella zona "A" dovranno indicare l'isolato e l'unità minima di intervento di appartenenza e tutte le previsioni del Piano Particolareggiato, in particolare:

#### **1. Documentazione per la richiesta di autorizzazione edilizia/DIA**

La richiesta di autorizzazione edilizia/DIA, ove prevista, va sempre accompagnata da una relazione tecnica-illustrativa a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della professione riguardante la situazione attuale, le opere da compiersi, i materiali e i colori da utilizzare secondo la presente normativa.

La relazione va accompagnata dai seguenti elaborati:

- ✓ Planimetria generale quotata, in scala non inferiore a 1:200, con individuate le proprietà confinanti su tutto il perimetro del lotto e l'esatta ubicazione dell'edificio;
- ✓ Rilievo fotografico attestante lo stato dei luoghi;
- ✓ Eventuali planimetrie, prospetti, sezioni o altri elaborati necessari per illustrare il tipo di opere da realizzare.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo ai sensi dall'art. 10 comma 1 della L.R. 4/09; in tal caso l'interessato, prima dell'inizio dei lavori, comunica l'avvio degli stessi.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono eseguiti previa richiesta di autorizzazione edilizia/DIA; in tal caso questa dev'essere corredata dagli elaborati di cui sopra e dagli estremi delle autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore, in particolare, delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 42/2004, del P.P.R. e della L.R. 28/98 e loro ss.mm.ii.;

#### **2. Documentazione per la richiesta di concessione edilizia**

Le richieste di concessione andranno corredate dai seguenti elaborati a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della professione :

- ✓ Estratto di mappa catastale e visura catastale aggiornata;
- ✓ Rilievo fotografico attestante lo stato dei luoghi anche al contorno del lotto interessato;
- ✓ Estratto del Piano particolareggiato: planimetrie, profilo regolatore, scheda del lotto;
- ✓ Planimetria generale quotata dello stato dei luoghi in scala non inferiore a 1:200, con riportate le quote del terreno, le dimensioni planimetriche del lotto e gli edifici esistenti, le distanze dai confini;
- ✓ Planimetrie quotata in scala non inferiore a 1:100 di tutti i piani, i prospetti ed almeno numero due sezioni degli edifici esistenti sui quali si intende intervenire;
- ✓ Planimetria generale, piante, prospetti e sezioni quotata in scala non inferiore a 1:100 della sistemazione prevista e degli eventuali nuovi corpi, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali;

- ✓ Progetto della recinzione in scala non inferiore a 1:50;
- ✓ Disegni quotati in scala non inferiore a 1:50 di particolari costruttivi e ornamentali con specifica dei materiali da porsi in opera;
- ✓ Diagramma dei volumi e delle superfici dello stato attuale e di progetto;
- ✓ Relazione tecnica – illustrativa;
- ✓ Presentazione dei colori delle tinteggiature che si intendono utilizzare, corredati dai relativi campioni;
- ✓ rappresentazione virtuale con vista dai quattro punti cardinali relativamente agli interventi di ristrutturazione, ampliamento e/o sopraelevazione e nuova edificazione .

Ai sensi dell'art.146 D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii, dovrà essere presentata contestualmente alla presentazione del progetto edilizio e, pertanto, alla documentazione di cui ai punti 1 o 2 l'istanza di autorizzazione paesaggistica con allegata la relazione paesaggistica, redatta secondo i criteri e con i contenuti indicati nel DPCM del 12/12/2005.

Per tutti i fabbricati esterni ma adiacenti al “Nucleo di primo impianto e antica formazione” e prospettanti la pubblica via o spazi pubblici in genere dovranno essere presentati, a seconda del titolo abilitativo da rilasciare, gli stessi elaborati richiesti per gli edifici ricadenti nella zona **A**.

#### **Art. 26. Opere eseguibili al di fuori delle prescrizioni**

In attesa che vengano eseguite le opere prescritte nelle varie unità minime di intervento e nelle unità immobiliari potranno essere eseguite solo opere e lavori d'urgenza tendenti ad evitare imminenti pericoli di crolli o danni e opere di manutenzione eseguibili con semplice comunicazione ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della normativa regionale.

## SOMMARIO

<b>CAPO I – FINALITA’ DEL PIANO E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>1</b>
ART. 1. FINALITÀ.....	1
ART. 2. UNITÀ DI INTERVENTO , GENERALITÀ .....	1
ART. 3. LE CLASSI DI TRASFORMABILITÀ .....	3
ART.4. CATEGORIE DI INTERVENTO .....	3
<b>CAPO II – DISPOSIZIONI GENERALI DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA .....</b>	<b>9</b>
ART. 5. VALIDITÀ DELLE NORME E PRINCIPI GENERALI.....	9
ART. 7. PIANI ABITABILI ED ALTEZZE DEGLI EDIFICI .....	11
ART. 8. PARCHEGGI PRIVATI .....	11
ART. 9. SISTEMAZIONE DEI CORTILI DI PROPRIETÀ.....	12
<b>CAPO III – PRESCRIZIONI OPERATIVE – COMPLEMENTI DI DECORO URBANO .....</b>	<b>13</b>
ART. 10. VANI, INFISSI E SERRAMENTI .....	13
ART. 11. INFERRIATE DI PROTEZIONE.....	14
ART. 12. BALCONI, AGGETTI E PARAPETTI .....	14
ART. 13. INGRESSI CARRABILI: .....	15
ART. 14. SOGLIE E DAVANZALI .....	15
ART. 15. IMPIANTI TECNOLOGICI .....	15
ART. 16. INSEGNE, TARGHE E VETRINE .....	17
ART. 17. GRONDE E PLUVIALI .....	17
ART. 18. FINITURA DELLE FACCIATE E CROMATISMI.....	18
ART. 19. COPERTURE .....	18
ART. 20. RECINZIONI .....	19
ART. 21 PRESCRIZIONI EDILIZIE PER I FABBRICATI PROSPICIENTI IL CENTRO STORICO .....	19
<b>CAPO IV – URBANIZZAZIONI PRIMARIE E ARREDO .....</b>	<b>20</b>
ART. 22 RETE STRADALE .....	20
ART. 23. SERVIZI CANALIZZATI MODIFICA .....	20
ART. 24. ARREDO URBANO, RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI (STRADE, SLARGHI, PIAZZE) .....	20
<b>CAPO V – MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI E INDICAZIONI PER UNA LETTURA CORRETTA DEL PIANO.....</b>	<b>21</b>
ART. 25. PRESENTAZIONE DEI PROGETTI IN ZONA A.....	21
ART. 26. OPERE ESEGUIBILI AL DI FUORI DELLE PRESCRIZIONI .....	22