

COMUNE DI BALLAO

PROVINCIA DI CAGLIARI



PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA A
(CENTRO STORICO) E DELLE PARTI DI ZONA B
INTERNE AL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE
(CENTRO MATRICE)

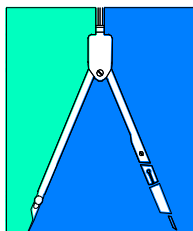
art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.

Aggiorn. Luglio 2014

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

ALLEGATO

B



ASSOPROJECT

STUDIO ASSOCIATO DI PROGETTAZIONE

via Dante, 111 - 09045 Quartu S. Elena - tel e fax 070-885247

ING. SALVATORE CASTANGIA

GEOM. IGNAZIO MURGIA

Collaboratori:

ING. ALESSANDRO MAMELI

ING. CLAUDIA CASTANGIA

ARCH. ROBERTA MURGIA

PROGETTISTA

CAPO I –DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 1. Unità di intervento

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.

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, in rapporto alla compatibilità di ciascuna con i caratteri originari dell'insediamento nonché le relative schede illustrative e prescrittive riguardo alla categoria di intervento massima ammessa.

All'interno di ogni Unità di Intervento è stata altresì prevista l'eventuale inscrivibilità 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 superficie del lotto e la capacità edificatoria in termini di volume esistente e/o realizzabile, sono definite univocamente nell'apposita scheda e nell'allegato D(tabelle planivolumetriche) e non sono modificabili, successivamente all'approvazione del presente Piano, con quantificazioni dirette dello stato di fatto a meno che non si dimostri, con adeguata documentazione tecnica, una discordanza superiore al 20%.

Non è consentito l'ulteriore frazionamento delle singole unità di intervento identificate nel Piano.

Art. 2. Le classi di trasformabilità

soggetto a prescrizione

Sono state così tipizzate:

A. Edifici di valore storico.

Edifici di notevole pregio che conservano integralmente o per buona parte i caratteri originari, le tipologie, i materiali e le tecniche premoderne. Trattasi degli edifici di notevole pregio sia sotto il profilo storico-culturale che architettonico e/o particolarmente rappresentativi per quanto concerne le tecniche costruttive tradizionali locali.

B. Edifici da riqualificare.

Edifici fortemente o mediamente degradati nei quali vi è la presenza di elementi originari riconoscibili. Trattasi degli 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 nonché edifici fortemente degradati, parzialmente o totalmente privi di alcuni elementi di fabbrica.

C. Edifici alterati o di recente nuova costruzione.

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 il cui stato di degrado sia tale da non consentire il recupero.

D. Ruderì.

Art. 3 *Categorie di intervento*



Fermo restando che qualsiasi intervento deve essere compatibile con lo studio di compatibilità geologica e idrogeologica di cui all'art. 8 delle NTA del P.A.I., le categorie di intervento ammissibili per le diverse classi di trasformabilità sono state desunte dal Testo Unico in Materia Edilizia, DPR 380/2001 e ss.mm.ii e sono dettagliatamente prescritte per ogni unità di intervento nelle schede dei singoli lotti (all. E, schede operative).

Le categorie di intervento sono definite come segue:

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

- pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni;

- riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti (in conformità alle specifiche prescrizioni in caso di fabbricati vincolati);
- riparazione e sostituzione di impianti tecnologici, purché non comportino la creazione di nuovi volumi.

Opere esterne

- pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi, ripresa parziale degli intonaci senza mutazione dei caratteri tecnologici di quelli esistenti;
- pulitura, tinteggiatura, riparazione o sostituzione degli infissi e dei serramenti senza modificazione dei materiali, colori di finitura e del disegno degli stessi;
- 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);
- riparazione e sostituzione dei canali di gronda e pluviali, nonché dei cormignoli;
- tinteggiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali (compresi i colori di finitura), della posizione, della forma e delle dimensioni;
- riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modifiche dei materiali, delle forme e disegno e delle modalità di posa.
- sostituzione dei manti di copertura in cemento amianto e similari con modifica della sagoma purché nel rispetto dell'art. 21 delle presenti norme.

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:

- 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;
- demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempre che le opere richieste non contrastino con le prescrizioni finalizzate alla conservazione dei caratteri tipologici dell'organismo edilizio e con le norme igienico sanitarie;

- 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;
- rifacimento infissi esterni;
- rifacimento di recinzioni, pavimentazioni esterne e manti di copertura, anche con modifica dei materiali esistenti ma nel rispetto delle loro caratteristiche tecnologiche e morfologiche;
- rifacimento, ampliamento o integrazione di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici purché nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio.
- consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- 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.

Restauro e Risanamento conservativo- (RS)

Gli interventi di risanamento 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.

Il restauro e risanamento è sempre consentito per tutte le classi di trasformabilità.

In particolare sono incluse in questa categoria le seguenti opere:

- 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.
- 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 ad eccezione di quelle strettamente indispensabili alla installazione degli impianti.
- 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. Ripristino e restauro di archi, portali e murature di recinzione. Eliminazione di elementi estranei e superfetazioni del manufatto originario.

- 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.
- 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.
- IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi.
- 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 risanamento 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 risanamento sono generalmente soggette ad autorizzazione, ma nel caso in cui comprendano il cambio di destinazione d'uso è necessaria la richiesta di concessione.

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.

Per gli edifici della classe di trasformabilità B la ristrutturazione deve mirare al loro recupero ed alla riqualificazione, in coerenza con l'abaco tipologico, anche attraverso completamenti che utilizzino eventuali disponibilità volumetriche.

Per gli edifici della classe di trasformabilità "B" in particolare l'intervento di ristrutturazione deve prevedere:

-l'eliminazione delle eventuali superfetazioni e di tutti gli elementi di finitura anomali;

-l'utilizzo del nuovo volume, eventualmente disponibile, per migliorare l'abitabilità e la qualità dell'immobile (ad esempio per l'aggiunta di servizi igienici e accessori , per raggiungere l'altezza utile per i vani residenziali e simili);
-gli eventuali nuovi corpi aggiunti, se previsti dal Piano, devono essere localizzati in modo da non occultare i prospetti principali degli edifici da riqualificare.

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

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'edificazione di nuovi corpi separati dall'esistente sempre nel rispetto del volume massimo riportato nelle tabelle planivolumetriche e nelle prescrizioni per la sistemazione dei lotti riportate nelle schede, nelle planimetrie e nei profili regolatori.

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 di restauro e risanamento conservativo (RS).

Nel caso di intervento di ristrutturazione, salvo che non si tratti di tipologie completamente avulse dal contesto del Centro Storico riferibili agli anni 50-70, è obbligatorio prevedere l'eliminazione degli elementi atipici, morfologici e di finitura, almeno nei corpi di fabbrica su cui si interviene.

E' sempre possibile la demolizione parziale o totale dei corpi per i quali è prescritta la ristrutturazione salvo per gli edifici della classe di trasformabilità B, per i quali il Piano prescrive interventi di riqualificazione e recupero.

Nel caso di nuova edificazione a seguito di demolizione è obbligatorio ricalcare la posizione dei vecchi corpi esistenti, utilizzando i tipi edilizi riportati negli abachi.

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".

Nuova edificazione – (NE)

Sono gli interventi su lotti non edificati o resi tali dalla integrale demolizione di corpi esistenti, o in sostituzione di parte dei corpi esistenti, o in aggiunta ai corpi esistenti, nei casi 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 edificabile” e il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto non può superare 2/3.

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 “C” (Abacchi 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.

Per nuova edificazione si intendono anche gli interventi che hanno l'effetto di ingrandire un edificio esistente creando un volume supplementare. In tal caso la prescrizione NE è accompagnata dalla ristrutturazione RT.

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.

Le opere di nuova edificazione sono soggette a concessione.

CAPO II – DISPOSIZIONI GENERALI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Art. 4. Validità delle norme e principi generali

Per quanto non specificatamente indicato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si intendono applicabili 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.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) si applicano all'intero ambito storico individuato cartograficamente come “*Nucleo di primo impianto e antica formazione*” (Centro Matrice).

L'attività edilizia privata e la realizzazione delle opere pubbliche sono regolate esclusivamente dalle presenti norme tecniche di attuazione (N.T.A.) coadiuvate dalle prescrizioni contenute in generale negli elaborati di Piano (tavole di Piano, schede ecc.) in conformità al D.Lgs. 42/2004 e al P.P.R. e loro ss.mm.ii; per qualunque discordanza che si potrebbe presentare tra le prescrizioni degli elaborati di piano e le presenti NTA occorrerà fare riferimento alla presenti norme.

Soluzioni diverse da quelle contemplate potranno essere assentite solo in casi eccezionali e non costituiscono variante al Piano ma comportano una presa d'atto da parte del Consiglio Comunale; dovranno essere opportunamente motivate e documentate e riguardare i seguenti casi:

- problemi legati all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- errori materiali della cartografia di Piano che incidano sulle soluzioni progettuali prospettate per effetto di una diversa rappresentazione dell'unità di intervento non coerente con la proprietà effettiva dovuta a frazionamenti non ancora inseriti in Catasto o ad altre disfunzioni negli atti stessi di accatastamento/di Piano (ad esempio: errore di rappresentazione negli elaborati grafici);
- adeguamento per conformità, dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione rilevate, a sopravvenuta normativa sovraordinata.

In ogni caso la soluzione proposta dovrà, comunque, inserirsi armonicamente nel tessuto edificatorio così come programmato dal Piano.

Art. 5. 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);
- autorimesse (da intendersi come unità immobiliari autonome non esclusivamente annesse 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 P.P. (quali ad esempio magazzini e depositi all'ingrosso o costituenti unità immobiliare autonoma);
- attività in genere non conformi alle disposizioni del P.P. 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.~~



prescrizione RAS

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. 6. 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. 7. Parcheggi privati

Nei lotti di nuova edificazione dovranno essere realizzati parcheggi nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume edificato, come previsto dall'art. 2 comma 2 della L. 122/89 e successive modificazioni ed integrazioni (legge Tognoli), ferma restando la possibilità di deroga nel caso di nuova edificazione di lotti con fronte strada molto ridotto. Nel caso di nuova edificazione associata a ristrutturazione e/o riqualificazione, la verifica dello standard su citato si applica solo ai volumi di nuova edificazione.

Nel caso di attività commerciale si fa riferimento alle disposizioni specifiche 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. 8. Sistemazione dei cortili di proprietà



PRESCRIZIONE

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.

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, con altezza media pari a 2,40 m, profondità massima 2,50 m e manto di copertura in tegole laterizie tipo coppo sardo di recupero o simili anche se di nuova produzione.

La superficie complessiva delle tettoie non può superare il 30% della superficie del cortile, intendendo per quest'ultima quella rimasta libera da edifici destinati alla residenza e da edifici annessi alla residenza che costituiscono volume. Le tettoie così come definite non si considerano nel calcolo dei volumi e per esse non si applicano le norme per il rispetto delle distanze tra le costruzioni.

Sono consentite all'interno dei cortili costruzioni di loggiati, 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, qualora abbia una profondità superiore ai 2,50 m.

I loggiati 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.

Non è ammessa la chiusura dei loggiati esistenti.

E' obbligatorio il mantenimento delle vecchie canalizzazioni (*gore*) per lo scolo delle acque piovane , eventualmente presenti all'interno o ai confini del lotto.

CAPO III – PRESCRIZIONI OPERATIVE – COMPLEMENTI DI DECORO URBANO

Art. 9. 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 ed in numero sufficiente, per ogni ambiente abitabile, a garantire il rapporto aeroilluminante nel rispetto della normativa igienico-sanitaria.

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

Nei piani interrati e nei locali sottotetto, di fabbricati esistenti o di nuova edificazione, non è consentita l'apertura di vani infissi sui prospetti che si affacciano o che sono visibili da aree pubbliche (vie, piazze, etc.).

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

- a. Legno verniciato;
- b. materiali metallici (es. ferro o alluminio) colorati con i cromatismi del legno;

 ~~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 C)

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 negli abachi, 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:

- avvolgibili, di qualunque materiale;
- 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 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 caratteri 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, restauro e risanamento conservativo, 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 aeroilluminometrico fra la superficie finestrata apribile e la superficie del pavimento prevista dalle norme generali e, in particolare, dal D.M. 5 luglio 1975.

Art. 10. 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. 11. Balconi, aggetti e parapetti

prescrizione

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 secondo abaco con disegno e stili ricorrenti) 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 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. 12. 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 "C".

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 "C".

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

Quando il fabbricato è arretrato rispetto al filo stradale, è sempre consentita la realizzazione di tettoie tipiche aperte a protezione di passi carrabili e pedonali (denominate: "su procciu"), per tutta la loro larghezza ad uno spiovente e con pendenza verso l'interno della corte secondo il tipo tradizionale.

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. 13. Vincolo su archi e portali -

Tutti gli archi e i portali esistenti espressamente indicati negli elaborati di piano dovranno prioritariamente essere oggetto di salvaguardia in quanto tipizzati come elementi identitari del nucleo di primo impianto e antica formazione.

I vincoli sugli archi e i portali comportano l'obbligo del restauro conservativo ed il divieto assoluto della loro demolizione.

Gli interventi di restauro su archi e portali devono essere finalizzati al recupero dell'opera nei suoi caratteri originari: materiali, tipologia, forma, colori.

Nel caso di archi pericolanti che possano arrecare danno all'incolumità pubblica, e previo sopralluogo dei tecnici comunali e nulla osta del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, è possibile la loro demolizione e ricostruzione fedele con gli stessi materiali ed elementi costitutivi salvo la necessità di sostituzione di alcuni di essi;

Non è consentita la demolizione dell'arco e la ricostruzione in sito diverso da quello originario riutilizzandone le stesse parti strutturali;

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

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 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 tavole 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 simili sui tetti o terrazzini in genere, in modo particolare nelle zone visibili al passaggio pubblico. Sono consigliati adeguati impianti con autoclave 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:

- grigliato in legno o altro materiale che si inserisca armonicamente nel contesto del fabbricato e che nasconda la macchina o impianto garantendone la funzionalità;
- 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 deve essere fatta una valutazione dell'impatto.

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 Storico, fermo restando che deve essere il più possibile perseguita la soluzione di individuare all'esterno del suo perimetro aree e edifici dove localizzare impianti collettivi, è ammessa l'installazione di impianti individuali ad energia rinnovabile previa verifica dell'impatto.

In particolare:

Impianti Solari Termici

- 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;
- 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 collega-

mento 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

- 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;
- La superficie dell'impianto da realizzare non deve coprire più del 60% della superficie della falda e l'impianto stesso non deve superare la potenza di 4,5 KWp di picco. 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.

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 bucatore 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 a vista dovranno essere in rame o con altro materiale opportunamente tinteggiato di sezione circolare, se necessario, dello stesso colore del prospetto. 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

PRESCRIZIONI

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 es-

sere scelti tra quelli indicati nell'allegato "C" 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 da tutelare e che rappresentano elementi documentali di significato storico-architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi di manutenzione non devono prevedere nessun tipo di mascheramento.

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 uguali (tipo 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:

- 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;
- la finitura in lastre ondulate di cemento, plastica, metallo;
- gli elementi che causano interruzioni, di qualsiasi genere, della continuità della falda, quali abbaini e finestre a mansarda;
- la costruzione di tettoie sulle terrazze, anche se non visibili dagli spazi pubblici.

E' invece consentita:

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

Art. 20. Recinzioni modificato

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.

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

E' vietata l'apertura di nuovi passi carrai nelle vecchie murature tradizionali evidenziate e vincolate dal Piano.

Sono assolutamente vietate le recinzioni "a giorno" e i manufatti in calcestruzzo prefabbricati.

Art. 21 Prescrizioni edilizie per i fabbricati prospicienti il Vecchio Centro

Per tutti i fabbricati esterni ma prospicienti il perimetro del PP e prospettanti la pubblica via o spazi pubblici in genere, devono preferibilmente essere applicate le stesse norme e prescrizioni valide per l'edificazione all'interno, per quanto concerne la tipologia come definita negli elaborati del PP, 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 .

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 "C".

In ogni caso è obbligatorio l'adeguamento tipologico e delle finiture limitatamente alle parti di edificio sulle quali si interviene.

CAPO IV – URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SPAZI PUBBLICI

Art. 22 Rete stradale

La configurazione della rete stradale non può essere modificata salvo che non si rendano necessari piccoli allargamenti per rendere, in alcuni punti, meno problematico il passaggio dei veicoli , in particolare quelli di servizio (ambulanze e simili) e la circolazione più sicura.

Art. 23. Pavimentazioni stradali

Poiché gran parte della viabilità storica è stata già riqualificata, le ulteriori pavimentazioni da riqualificare, affinché sia garantita una certa omogeneità, dovranno essere realizzate con modalità e materiali simili a quelli esistenti opportunamente documentati nell'allegato "C" (Guida alla progettazione) e nella tav. 5. In particolare si prescrive di utilizzare i materiali delle pavimentazioni tipo c) e d), adattando il disegno compositivo a quello delle pavimentazioni esistenti con le quali ci si deve raccordare.

Art. 24. Servizi canalizzati

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 della pietra.

I nuovi tratti della rete di illuminazione pubblica dovranno essere realizzati con modalità e materiali simili a quelli esistenti .

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. 25. Arredo urbano e sistemazione spazi pubblici

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.

Tutte le aree e gli spazi pubblici non ancora riqualificati dovranno essere arredati con elementi quali panchine, aiuole, pali di illuminazione, cestini porta rifiuti, supporti per le informazioni pubbliche etc. di caratteristiche analoghe a quelle già utilizzate e riportate nell'allegato "C", come pure per quanto riguarda le pavimentazioni.

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

Art. 26. Presentazione dei progetti

I progetti di edifici 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 quotate 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 quotate 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 prospicienti il “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 all'interno.

Art. 27 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.

Art. 28 Vincoli planimetrici e profili regolatori

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

Sono pertanto da considerare una mera simulazione di quello che potrebbe essere l'aspetto dei profili con l'inserimento dei nuovi edifici.

Il numero, la posizione e la dimensione delle aperture (finestre, porte, portoni) e dei balconi entrambi indicati nei profili regolatori non è vincolante purché le aperture (finestre, porte, portoni) e i balconi rispettino le proporzioni, la tipologia ed i materiali indicati nell'allegato "C" e le indicazioni delle presenti norme.

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

Le indicazioni dei profili sono vincolanti per quanto attiene le eventuali scansioni verticali, le cui proporzioni rispetto all'insieme del prospetto possono variare.

Il numero dei piani riportato nei profili e nelle schede dei lotti è vincolante solo nel caso di un edificio ad un piano; nel caso di edificio a due piani è consentito distribuire la volumetria disponibile anche su un solo piano oppure su due piani con quote differenti e scansione verticale nel prospetto.

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 con il volume effettivamente edificabile. Non ha pertanto significato una lettura in scala delle loro dimensioni e la loro forma. Per quanto riguarda la loro ubicazione è obbligatorio rispettare solo gli allineamenti prescritti (in particolare l'aderenza ai confini del lotto e al filo strada) e garantire il rispetto dei tipi edilizi. Per gli edifici in arretramento dal filo strada occorre, inoltre, rispettare dal medesimo un distacco di almeno 4 ml salvo impossibilità dovute alle dimensioni e forma del lotto o ad esigenze particolari opportunamente motivate e idoneamente documentate.

Nelle stesse planimetrie, inoltre, non sono riportate le tettoie aperte esistenti, influenti 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.

Art. 29 Tabelle planivolumetriche

Nelle Tabelle planivolumetriche (allegato D) sono riportati , per ogni isolato e per ogni lotto che lo compone , a partire da sinistra verso destra, i seguenti dati:

- **identificativo del lotto**
- **superficie**
- **volume edificato attuale**
- **indice attuale**
- **indice di progetto**

- **volume edificabile**
- **volume confermato**
- **volume di nuova edificazione**
- **volume di progetto.**

Come si può verificare, il **volume di progetto** , è il volume assegnato al lotto come somma del volume esistente **confermato** più il volume possibile di **nuova edificazione**.

Il **volume edificabile** è il volume che compete al lotto, considerato senza edificazione, applicando l'indice di progetto adottato da Piano per il lotto.

Il volume di progetto coincide col volume edificabile, salvo per i casi in cui il volume esistente che viene confermato supera il volume edificabile.

In questi casi la situazione può essere mantenuta solo con interventi di recupero dell'esistente mentre, se in alternativa all'indicazione di ristrutturazione (RT) si procede a una demolizione parziale o completa degli edifici esistenti, il volume totale di nuovi e vecchi corpi non potrà superare il volume edificabile.

Nella schede dei singoli lotti , ai fini della corretta progettazione degli interventi , sono evidenziati tra l'altro: Volume confermato, Volume di nuova edificazione e Volume di progetto.

Sommario

CAPO I –DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	1
ART. 1. UNITÀ DI INTERVENTO	1
ART. 2. LE CLASSI DI TRASFORMABILITÀ	1
SONO STATE COSÌ TIPIZZATE:	1
ART. 3 CATEGORIE DI INTERVENTO	2
CAPO II – DISPOSIZIONI GENERALI DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA	8
ART. 4. VALIDITÀ DELLE NORME E PRINCIPI GENERALI	8
ART. 5. DESTINAZIONE D’USO DEGLI IMMOBILI NELLA ZONA A	9
ART. 6. PIANI ABITABILI ED ALTEZZE DEGLI EDIFICI	10
ART. 7. PARCHEGGI PRIVATI	10
ART. 8. SISTEMAZIONE DEI CORTILI DI PROPRIETÀ	11
CAPO III – PRESCRIZIONI OPERATIVE – COMPLEMENTI DI DECORO URBANO	12
ART. 9. VANI, INFISSI E SERRAMENTI	12
ART. 10. INFERRIATE DI PROTEZIONE	13
ART. 11. BALCONI, AGGETTI E PARAPETTI	13
ART. 12. INGRESSI CARRABILI:	14
ART. 13. VINCOLO SU ARCHI E PORTALI -	14
ART. 14. SOGLIE E DAVANZALI	15
ART. 16. INSEGNE, TARGHE E VETRINE	17
ART. 17. GRONDE E PLUVIALI	18
ART. 18. FINITURA DELLE FACCIATE E CROMATISMI	18
ART. 19. COPERTURE	19
ART. 20. RECINZIONI MODIFICATE	20
ART. 21 PRESCRIZIONI EDILIZIE PER I FABBRICATI PROSPICIENTI IL VECCHIO CENTRO	20
CAPO IV – URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SPAZI PUBBLICI	22
ART. 22 RETE STRADALE	22
ART. 23. PAVIMENTAZIONI STRADALI	22
ART. 24. SERVIZI CANALIZZATI	22
ART. 25. ARREDO URBANO E SISTEMAZIONE SPAZI PUBBLICI	22
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.	22
CAPO V – MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI E INDICAZIONI PER UNA LETTURA CORRETTA DEL PIANO	24
ART. 26. PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	24
ART. 27 OPERE ESEGUIBILI AL DI FUORI DELLE PRESCRIZIONI	25
ART. 28 VINCOLI PLANIMETRICI E PROFILI REGOLATORI	25
NEI PROFILI DEI COMPARTI LE TIPOLOGIE INDICATE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE COSTITUISCONO UN RIFERIMENTO DI MASSIMA PER LA PROGETTAZIONE E, PERTANTO, NON VINCOLANO LA SOLUZIONE ARCHITETTONICA ESECUTIVA.	25
SONO PERTANTO DA CONSIDERARE UNA MERA SIMULAZIONE DI QUELLO CHE POTREBBE ESSERE L’ASPETTO DEI PROFILI CON L’INSERIMENTO DEI NUOVI EDIFICI.	26
ART. 29 TABELLE PLANIVOLUMETRICHE	26
SOMMARIO	28