

Comune di Segariu
Provincia del Medio Campidano



**Piano particolareggiato di recupero e riqualificazione
del Centro matrice**
(art.51 delle NTA del PPR)

Norme tecniche di attuazione

Bozza n. 23
Dicembre 2011

Progettista
Architetto Alan Batzella

Comune di Segariu
Piano particolareggiato Centro matrice - Norme di Attuazione

INDICE

TITOLO I - CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	5
<i>Art. 1 - Campo di applicazione e quadro legislativo</i>	5
<i>Art. 2 - Finalità, obiettivi e contenuto del Piano</i>	5
<i>Art. 3 - Le Unità edilizie</i>	6
<i>Art. 4 - Interpretazioni</i>	6
<i>Art. 5 - Efficacia, osservazioni e modifiche</i>	6
<i>Art. 6 - Elaborati del Piano Particolareggiato</i>	7
TITOLO II - NORME ESECUTIVE	8
<i>Art. 7 - Disciplina del Piano particolareggiato</i>	8
- "Categorie di intervento edilizio" [art.9]	9
- "Modalità di esecuzione" [art.12].....	9
- "Prescrizioni" [art.13].....	9
- "Vincoli"	9
- Requisiti di "Sostenibilità ambientale" [artt.15, 16, 17 e 18]	Errore. Il segnalibro non è definito.
<i>Art. 8 - Zonizzazione del Piano particolareggiato</i>	10
<i>Art. 9 - Definizioni delle Categorie di intervento edilizio</i>	14
<i>Art. 9a - Categorie di intervento edilizio</i>	15
Categoria "1" – Manutenzione ordinaria (MO):.....	15
Categoria "2" – Manutenzione straordinaria (MS):.....	17
Categoria "3" – Restauro e Risanamento conservativo:	19
sub-Categoria "3.1", Restauro (R1).....	19
Sub-Categoria "3.2" Risanamento conservativo (R2)	20
Categoria "4" – Ristrutturazione edilizia (RE).....	22
Differenziazione degli interventi di Ristrutturazione.....	24
Sub-Categoria "4.1" – Ristrutturazione edilizia semplice o parziale (RE1):.....	24
Sub-Categoria "4.2" – Ristrutturazione edilizia generale (RE2):	25
Sub-Categoria "4.3" – Ristrutturazione edilizia integrale (RE3):.....	25
Categoria "5" – Nuova costruzione:.....	26
sub-Categoria "5.1" –Addizione tipologica (Processo di sviluppo tipologico, AT) o Ampliamento (A):	27
Sub-Categoria "5.2" – Sostituzione edilizia con ripristino tipologico (SR):	30
Sub-Categoria "5.3" – Nuova costruzione secondo abaco tipologico (NC):	32
<i>Art. 10- Demolizioni</i>	33
<i>Art. 11 - Definizione delle operazioni d'intervento</i>	34
<i>Art. 12 - Modalità di esecuzione (Codice di pratica)</i>	36
<i>Art. 13 - Prescrizioni relative alla eliminazione o modificazione di elementi costruttivi non consoni</i>	38
<i>Art. 14 - Interventi su Beni paesaggistici e identitari</i>	38
<i>Art. 15 - Sostenibilità ambientale</i>	39
<i>Art. 16 - Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili</i>	39
<i>Art. 17 - Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche</i>	40
<i>Art. 18 - Disciplina del verde su aree private</i>	41
<i>Art. 18bis - Disciplina degli orti periurbani</i>	41
<i>Art. 19 - Fabbricati incongrui</i>	42
<i>Art. 20 - Destinazioni d'uso ammesse</i>	42
<i>Art. 21 - Modificazioni di destinazione d'uso</i>	43
TITOLO III - MODALITA' DI ATTUAZIONE	45
<i>Art. 22 - Titoli abilitativi</i>	45
<i>Art. 23 - Elaborati da allegare alle richieste di atti abilitativi</i>	46
<i>Art. 24 - Autorizzazione paesaggistica</i>	49
<i>Art. 25 - Oneri a carico dei privati e convenzioni</i>	50
<i>Art. 26 - Gestione tecnica del Piano particolareggiato</i>	50
TITOLO IV – PRESCRIZIONI PER LE AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA	51
<i>Art. 27 . Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica</i> ... 51	
<i>Art. 28 . Studi di compatibilità idraulica</i>	52
<i>Art. 29 . Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)</i>	52
<i>Art. 30 . Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3)</i>	54
<i>Art. 31 . Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2)</i>	54
<i>Art. 32 . Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)</i>	55

Comune di Segariu
Piano particolareggiato Centro matrice - Norme di Attuazione

<i>Art. 33 . Atto liberatorio</i>	55
TITOLO IV - NORME DI PROCEDURA.....	56
<i>Art.34 . Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici</i>	56
<i>Art. 35 - Dichiarazione di pubblica utilità</i>	56
<i>Art. 36 – Crolli e danni ai fabbricati</i>	56
<i>Art. 37 - Aree da destinare a parcheggi</i>	57
<i>Art. 38 - Sistemazioni edilizie a carico dei privati. Procedura coattiva</i>	58
<i>Art. 39 – Facoltà di deroga</i>	58
<i>Art. 40 - Validità del Piano particolareggiato</i>	59
<i>Art. 41 - Norme transitorie</i>	59
<i>Art. 42 – Applicabilità del Regolamento edilizio</i>	59
<i>Art. 43 – Disposizioni finali</i>	59

TITOLO I - CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Art. 1 - Campo di applicazione e quadro legislativo

1 Il presente Piano particolareggiato (di seguito indicato semplicemente come "Piano"), si configura come Variante specifica sia del Piano particolareggiato del Centro storico sia del Piano Urbanistico comunale. Contiene un insieme di norme, prescrizioni e indirizzi volti alla salvaguardia e alla riqualificazione delle caratteristiche morfo-tipologiche del Bene paesaggistico d'insieme definito Centro matrice e comprendente zone territoriali omogenee A e B1.

2. La presente normativa abroga e sostituisce quella del previgente Piano particolareggiato del Centro storico e la disciplina del PUC relativa alle Zone omogenee comprese nel Centro matrice; inoltre, con esclusivo riferimento agli interventi nel Centro matrice, integra o sostituisce, le disposizioni del Regolamento edilizio.

3. Il Piano:

- disciplina la conservazione e il restauro di quanto resta della cultura materiale *premoderna* nel patrimonio edilizio e negli spazi scoperti costitutivi del Centro matrice, in quanto rappresentativa della storia e della tradizione di Segariu;
- individua le tipologie edilizie e le tecniche costruttive da impiegarsi negli interventi di ricostruzione o sostituzione nelle parti mancanti o irreversibilmente alterate.

4. Il quadro normativo del Piano, fa riferimento alla Legge 17.8.1942, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, al Decreto dell'Assessore Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna del 20.12.1983, n° 2266/U, alla L.R. 22.12.1989, n° 45, alla L.R. 12.08.1998, n.28, nonché alla Legge Regionale 13.10.1998, n° 29 e del suo aggiornamento, L.R. 23.11.2000, n° 30, al DPR 6.06.2001, n° 380, all'art.52 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale di cui alla L.R. 25.11.2004, n.8, alla L.R. n.4/2009.

6. Nel territorio regolato dal Piano sono applicabili le legislazioni speciali in materia di Opere pubbliche, purché gli interventi di esecuzione siano coordinati ed autorizzati dall'Amministrazione comunale.

7. Per quanto non chiarito o contemplato in modo esplicito, si farà riferimento alle Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale, al Regolamento edilizio, alle norme del Codice civile, a leggi e regolamenti vigenti in materia edilizia, urbanistica e tutela del patrimonio monumentale, paesaggistico ed ambientale.

Art. 2 – Finalità, obiettivi e contenuto del Piano

1. Le finalità del Piano sono:

- a) Rianimazione dell'insediamento pre-moderno favorendo in esso lo sviluppo della *residenzialità* e la promozione del commercio al dettaglio, dei servizi e dell'artigianato, nonché delle relazioni che legano queste attività;
- b) Limitazione del consumo di suolo favorendo l'equilibrato utilizzo dell'insediabilità nel Centro matrice;
- c) Recupero funzionale e documentale che, adeguando l'organismo urbano ed i singoli edifici agli usi contemporanei, ne valorizzi gli aspetti storici, culturali e identitari superstiti;
- d) Individuazione delle Unità edilizie che, per caratteristiche intrinseche e posizione, si adattano ad ospitare funzioni diverse da quella residenziale, quali attrezzature o attività di servizio;
- e) Ricucitura delle parti alterate o irrisolte del tessuto urbano con interventi di riqualificazione miranti alla riproposizione di uno scenario congruente con l'organismo storico.

2. Il Piano definisce le Categorie, le Operazioni e le Modalità degli interventi edilizi consentiti, per mantenere, conservare, restaurare, adeguare, ristrutturare, demolire, ricostruire e/o costruire ex novo gli edifici e le relative pertinenze, nonché realizzare spazi verdi, parcheggi, e servizi pubblici o di pubblico interesse nel Centro matrice.

3. L'ambito del Centro matrice è dichiarato "Zona di Recupero" ai sensi dell'art.27 della L.457/78, per dare la possibilità di intervenire con i Piani di Recupero, in caso di particolare complessità e delicatezza dal punto di vista ambientale o nei casi in cui la definizione degli interventi ammissibili non sia stata particolarmente attenta o siano sopraggiunte situazioni nuove per le quali la modifica può essere ritenuta opportuna o necessaria.

Art. 3 – Le Unità edilizie

1. Ai fini della definizione degli interventi, le norme fanno riferimenti ad Unità edilizie che costituiscono organismi elementari riconoscibili nel tessuto edilizio, non sempre coincidenti con le proprietà o con le particelle catastali.

2. Per "Unità Edilizia" – principale ambito operativo del Piano- si intende l'entità figurativa e funzionale comprendente edificio ed area scoperta di pertinenza. Al suo interno, in relazione alle diverse porzioni di fabbricato costituenti l'edificio o all'area scoperta, possono coesistere una o più delle categorie di intervento di cui al successivo articolo 9.

3. Le "Unità edilizie" sono caratterizzate dalla corrispondenza a una *tipologia*, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e/o costanza costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti.

4. Per ogni Unità edilizia il Piano definisce il grado di ammissibilità riferito ai seguenti interventi:

- la destinazione d'uso con l'individuazione degli immobili destinati alla residenza e servizi connessi, e quelli destinati a servizi pubblici o ad uso pubblico;
- la collocazione planimetrica delle costruzioni e gli ingombri massimi orizzontali e verticali con riferimento alla classificazione tipologica delle unità stesse;
- i vincoli su interi edifici o loro parti o su elementi strutturali e decorativi presenti negli edifici e nelle corti o aree di pertinenza;
- le prescrizioni e indicazioni esecutive, significando che le prime hanno carattere vincolistico mentre le seconde sono consigliate.

Art. 4 – Interpretazioni

1. Principi interpretativi.

- a) In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse, fa fede la tavola a scala più dettagliata.
- b) In caso di contrasto tra elaborati progettuali e norme tecniche di attuazione, prevalgono le seconde.
- c) In caso di lacunosità delle norme tecniche di attuazione, si applicano le norme regionali e nazionali.
- d) In caso di divergenza tra gli interventi previsti negli elaborati grafici e quelli delle Schede delle Unità Edilizie si deve fare riferimento a quanto prescritto in queste ultime.
- e) I termini "esistente/i" e "attuale/i" impiegati per determinare un riferimento temporale alle azioni disciplinate dal Piano, vanno intesi come "*alla data di prima adozione del Piano particolareggiato*".
- f) Con i termini "pre-moderno" o "epoca premoderna" si fa convenzionalmente riferimento al periodo antecedente il primo gennaio 1950.

2. Rapporto tra Regolamento edilizio e Norme di attuazione del Piano particolareggiato.

Il Regolamento edilizio e le presenti Norme di attuazione costituiscono un testo normativo unico e inscindibile. In caso di contrasto tra le prescrizioni del Regolamento edilizio e quelle delle Norme di attuazione prevalgono queste ultime, in quanto speciali rispetto alle prime.

Art. 5 – Efficacia, osservazioni e modifiche

1. Efficacia delle norme del Piano particolareggiato.

Tutte le norme contenute sulle tavole grafiche, nelle schede e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

2. Osservazioni e modifiche.

- a) Le osservazioni presentate ai sensi degli articoli 20 e 21 della LR 45/89, quando comportino richieste di variazioni nei volumi, superfici e altezze riportate negli elaborati di indagine del Piano particolareggiato, devono essere accompagnate dalla esauriente illustrazione dello stato di fatto, asseverata da un tecnico abilitato, per mezzo di una planimetria catastale, di un planovolumetrico in scala 1:200, dei profili lungo strada in scala 1:200, nonché della dimostrazione dello stato di proprietà e di legittimità dei volumi esistenti.
- b) E' data facoltà di accompagnare le osservazioni con qualsiasi altro documento utile.
- c) Gli elaborati devono essere accompagnati da un supporto informatico contenente la riproduzione digitale in formato protetto degli elaborati grafici, con riferimento alla osservazione presentata.
- d) Le osservazioni che comportano la richiesta di modifica dei lotti di pertinenza, devono essere accompagnate dall'assenso dei confinanti. In ogni caso l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di consultare i proprietari interessati alla modifica delle pertinenze.
- e) Successivamente all'approvazione del Piano particolareggiato, nei casi di documentata perimetrazione errata dell'Unità edilizia, l'Amministrazione Comunale può ripermetrarla con Delibera di Consiglio Comunale, da pubblicare ai sensi di legge ed in conformità a quanto previsto dalle norme in materia di varianti agli Strumenti urbanistici.

Art. 6 – Elaborati del Piano Particolareggiato

(completare)

La presente disciplina particolareggiata si compone dei seguenti elementi:

- A - Relazione urbanistica
- B - Norme tecniche di attuazione con:
 - Allegato: Codice di pratica (Modalità di attuazione ex art.12 NTA)
- C - Stralcio del PUC
- D - Planovolumetrico dello stato attuale
- E – Carta dei tetti, stato attuale
- F - Ambiti omogenei, comprendenti:
 - Tipologie edilizie e uso del suolo,
 - Caratterizzazione delle unità edilizie;
 - Zonizzazione particolareggiata
- G - Planovolumetrico del progetto
- H- Carta dei tetti di progetto
- I - Schede degli isolati e Profili regolatori (n. 29)
- L - Schede delle unità edilizie (n. 290)

E' facoltà del Consiglio comunale approvare specifici regolamenti, costituenti sviluppi operativi della presente disciplina particolareggiata, volti ad ottenere obiettivi di qualità negli interventi di riqualificazione ambientale, di recupero del patrimonio edilizio ed in generale dell'ambiente urbano.

E' facoltà della Giunta comunale approvare specifici provvedimenti attuativi costituenti specificazioni dei regolamenti di cui al comma precedente.

TITOLO II - NORME ESECUTIVE

Art. 7 - Disciplina del Piano particolareggiato

1. Ogni intervento di edificazione, trasformazione del suolo e cambiamento della destinazione d'uso, dovrà attenersi ai criteri fissati dalle presenti norme, rispettando le destinazioni consentite e le condizioni di edificabilità.

2. Il Piano è regolato dalla consultazione congiunta degli "Elaborati grafici", delle "Schede", della "Relazione urbanistica" e delle presenti "Norme tecniche di attuazione".

3. La cartografia costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie del Piano riportate nella leggenda; per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni presenti nelle basi cartografiche (aerofogrammetriche o catastali), non costituisce certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati. Le linee di demarcazione dei fabbricati e delle Unità edilizie, in particolare di quelle relative alla parte progettuale, hanno significato in termini urbanistici e di tipologia edilizia e non quello di definizione della proprietà.

4. Stato fisico e giuridico delle unità edilizie.

Gli elaborati del Piano riportano la situazione attuale delle unità edilizie che configura lo stato fisico, di fatto ma non di diritto, dell'area interessata.

Le attuali destinazioni d'uso degli edifici sono registrate dal presente Piano indipendentemente dall'esistenza di specifiche autorizzazioni; l'eventuale omissione e/o difformità di rappresentazione, così come l'eventuale mancanza di aggiornamento dello stato di fatto fisico dell'area di interesse del Piano, non inficiano le previsioni urbanistiche di progetto e le relative prescrizioni.

L'inclusione negli elaborati del Piano di edifici o parti di edifici non autorizzati, eseguiti in difformità dalle relative autorizzazioni, non costituisce convalida degli stessi come stato di fatto fisico e giuridico: tali edifici o parti di edifici restano, dunque, sottoposti ai provvedimenti ablativi di legge.

I dati relativi alle superfici coperte e ai volumi dello stato di fatto riportati nelle Schede, sono desunti dai Tabulati forniti dalla Società che ha realizzato l'Aerofotogrammetria, ottenuti "in automatico" per interpretazione strumentale delle foto aeree. In un numero consistente di casi sono stati rilevati degli errori evidenti, che si è proceduto a correggere sulla base delle osservazioni e valutazioni dirette, per inserirli nella Tabella dei Parametri urbanistici della Scheda. La loro non corrispondenza precisa alla realtà, pur se dimostrata in fase di richiesta di Atto abilitativo da parte dei proprietari, non inficia i Parametri di progetto riportati nella stessa Scheda, determinati con riferimento ad un ambito più ampio della singola Unità edilizia e finalizzati ad evitare disparità di trattamento tra Unità con caratteristiche analoghe.

5. Errori minimali.

Qualora vengano riscontrati errori minimali nella cartografia, questi potranno essere eliminati o corretti, a seguito di motivata e documentata richiesta dei proprietari interessati o per iniziativa dell'Ufficio tecnico comunale, senza ricorrere alla procedura di Variante di cui alla L.R. 45/89, ma con semplice deliberazione del Consiglio comunale. Eventuali difformità delle situazioni rilevate dagli stati di fatto potranno essere sanate con la richiesta dei titoli abilitativi diretti, purché non vengano variate le norme e i parametri urbanistici previsti dal Piano. Tali correzioni dovranno essere adeguatamente riportate nella Scheda dell'Unità edilizia depositata presso l'Ufficio tecnico comunale.

6. Demolizione di organismi integri.

Qualora vengano richieste autorizzazioni o concessioni che prevedano demolizioni se pur parziali di organismi integri di valore storico documentale, ancorché non indicati esplicitamente nelle tavole e nelle schede del presente Piano (per omessa rilevazione), e che tali caratteristiche risultassero dalla documentazione fotografica e grafica allegata alla relativa domanda di autorizzazione o concessione, o fosse comunque comprovata e nota attraverso fonti dirette o indirette, l'Amministrazione comunale non è tenuta al rilascio degli atti medesimi.

7. Individuazione delle Unità edilizie.

Le Unità edilizie sono distinte per mezzo di un codice decimale, formato con una coppia di numeri separati da un punto, correlata con la numerazione dei Comparti (o isolati). Il primo numero richiama quello del

Comparto di appartenenza; il secondo individua la singola unità edilizia all'interno del Comparto.

8. Caratterizzazione delle Unità edilizie.

Le Unità edilizie sono state caratterizzate in funzione del loro valore storico-tradizionale, tipologico-architettonico e paesaggistico-ambientale. Gli interventi consentiti e le modalità sono stati determinati in ragione della citata caratterizzazione.

9. Schede delle Unità edilizie.

Le schede delle Unità edilizie, differenziate per "Organismi di valore storico" (Frontespizio rosso), "Edifici di recente/nuova costruzione" (Frontespizio azzurro) e "Aree libere" (Frontespizio verde), sono compilate per ciascuna *Unità edilizia individuata*, e si compongono di una parte di rilevamento dello stato di fatto e di una parte propositiva, nella quale sono sinteticamente riportati i riferimenti alle "**Indicazioni di Piano**".

Lo stato di fatto comprende la documentazione fotografica, l'individuazione catastale dell'unità, i dati tecnici planovolumetrici di massima; sono poi indicate le caratteristiche strutturali e tecnologiche, la tipologia e lo stato di conservazione degli edifici; è segnalata la destinazione d'uso attuale e il tipo di proprietà, la datazione qualora conosciuta, l'eventuale interesse storico-artistico, architettonico e ambientale degli edifici e delle aree o di parti di essi, la coerenza o l'incongruità con il contesto storico-tipologico.

La parte progettuale, con riferimento alle "**Indicazioni di piano**" riporta sinteticamente:

- I parametri urbanistici di Piano;
- gli interventi edilizi ammessi;
- le prescrizioni prioritarie con carattere vincolistico;
- i vincoli di tutela e conservazione.

La scheda costituisce strumento conoscitivo da allegare obbligatoriamente al titolo abilitativo.

Le "**Indicazioni di piano**" sono estesamente riportate negli articoli delle NTA come di seguito elencati:

- "**Categorie di intervento edilizio**" [art.9]
rappresentano, secondo la classificazione ordinata per numeri in modo crescente, il massimo intervento edilizio consentito nell'Unità Edilizia e/o per le singole unità funzionali (volumi elementari) in essa comprese.
- "**Modalità di esecuzione**" [art.12]
Forniscono gli indirizzi tecnico-operativi per la redazione del progetto e per l'esecuzione degli interventi edilizi.
- "**Prescrizioni**" [art.13]
sono le operazioni prioritarie e ricorrenti, riferite ad elementi costruttivi incongrui e dissonanti rispetto all'insieme architettonico e ambientale da porre in atto. Hanno carattere "indicativo" per gli interventi di Manutenzione, mentre assumono carattere vincolistico per tutte le altre categorie. Questi interventi, qualora non indicati negli elaborati di progetto, vengono comunque indicati nell'atto di concessione.
- "**Vincoli**" [art.14]
Comprendono sia i Beni paesaggistici e identitari da sottoporre alle tutele di cui al PPR, sia manufatti o interi edifici, suoli o loro elementi componenti, comprese le presenze vegetali, per i quali il Piano particolareggiato stabilisce norme puntuali di tutela e conservazione.
- **Requisiti di "Sostenibilità ambientale"** [artt.15, 16, 17 e 18]
Comprendono le indicazioni sui materiali e le tecniche costruttive da impiegarsi negli interventi di ampliamento e sostituzione edilizia nonché nella realizzazione delle nuove costruzioni.

10. Tutela della riservatezza.

Le Schede delle Unità edilizie, relativamente alla parte analitica, possono essere richieste ed esaminate esclusivamente dal proprietario o componente del nucleo familiare anagrafico o da un tecnico, purché muniti di delega.

11. Interventi per stralci.

Per gli interventi da realizzare in tempi diversi su una intera unità edilizia, è obbligatoria la redazione di un progetto unitario corredato da un programma d'intervento articolato in fasi, a cui farà riferimento un'unica autorizzazione o concessione. Con l'approvazione del progetto unitario ciascuna fase esecutiva non sarà più

soggetta a specifica autorizzazione o concessione per la durata di validità del Piano. Nel caso in cui non vengano cominciati i lavori entro un anno dal rilascio della concessione principale, la stessa può essere rinnovata a semplice richiesta.

12. Interventi parziali in un'unità edilizia.

Per gli interventi su singole proprietà immobiliari facenti parte di una stessa unità edilizia è obbligatorio corredare il progetto con un piano di massima esteso all'intera unità, riguardante le parti comuni, i servizi, gli impianti tecnologici, le eventuali opere di consolidamento strutturale e gli spazi aperti dell'intera unità, con funzione di inquadramento nel progetto delle opere edilizie, e di dimostrazione della loro congruità con i criteri di trattamento dell'intera unità. Non è obbligatorio che questo piano di massima sia sottoscritto da tutti i proprietari dell'unità edilizia.

13. Nuovi frazionamenti.

Se in data successiva all'adozione del Piano, in tutti i casi consentiti dalla Legge, si proceda al frazionamento di un immobile, agli effetti degli interventi edificatori si deve fare riferimento alle prescrizioni che competono all'intera unità indivisa come individuata dal Piano.

In particolare, anche se si deve intervenire solo su una delle nuove particelle, vanno prese in considerazione globalmente tutte le volumetrie esistenti e/o previste per l'unità originaria.

Nel caso in cui invece due o più proprietà contigue dovessero essere fuse in una è consentito, presentando un Piano di Recupero, proporre la modifica delle Indicazioni del Piano particolareggiato relativamente alla nuova unità derivante dall'accorpamento.

14. Interventi su un insieme di più unità edilizie.

Gli interventi su un insieme di unità edilizie sono quelli estesi a più unità contigue oggetto di un unico progetto. Questa eventualità è espressamente individuata nel Piano con apposita retinatura e l'apposizione di un asterisco rosso, ma può sorgere in seguito a provvedimenti legislativi per soddisfare leggi di finanziamento specifiche anche per unità non preventivamente individuate.

Può avvenire per iniziativa privata o per intervento pubblico.

L'intervento d'insieme –che può configurarsi come “ristrutturazione urbanistica”- è attuabile mediante la predisposizione di un Piano di recupero (L.457/78) o un Piano di Comparto (L. 1150/1942, LR 45/1989). In ogni caso devono essere rispettati gli obiettivi di conservazione e/o riqualificazione del tessuto edilizio così come indicati dal Piano.

15. Interventi sulle singole unità immobiliari facenti parte di un'unità edilizia.

Sono ammessi interventi sulle singole unità immobiliari solo relativamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

16. E' sempre consentito il ricorso ai Piani di Recupero.

Art. 8 – Zonizzazione del Piano particolareggiato

La delimitazione cartografica del Centro matrice corrisponde alla consistenza edilizia e alla struttura viaria riscontrabili nel Catasto d'impianto (levata del 1900), integrate con l'inserimento di costruzioni realizzate prima del 1940, affini tipologicamente e morfologicamente al tessuto più antico.

Conformemente alle Linee guida del Piano paesaggistico regionale, le Unità edilizie sono raggruppate nelle sottozone paesaggistiche A1, A2, B1*, a loro volta facenti parte di ambiti di omogeneità ambientale e architettonica, nei quali sono previsti i seguenti indirizzi e modalità di intervento

1. **Sotto Zona A1:** *comprende tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico. Gli interventi sono orientati prevalentemente alla conservazione. Eventuali edifici in contrasto con il contesto ove possibile sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione¹.*

Si suddivide nei seguenti ambiti:

¹ Declaratoria di cui alle Linee guida per l'adeguamento dei Piani urbanistici comunali al PPR e al PAI. Allegato I2 “Dai tematismi del PPR alle zonizzazioni urbanistiche e relative legende”.

“A1.1, storico-ambientali, di conservazione”, caratterizzati dalla presenza di trame viarie, aggregati di edilizia residenziale e monumentale, risalenti per età e tipo all’organismo di prima e antica formazione, tuttora in buono stato di conservazione o comunque di buona leggibilità, perché integri o poco modificati. L’edilizia di base presente è riconosciuta come testimonianza di tipologie architettoniche e forme proprie della cultura locale.

(Comprendono le unità edilizie *a* e *a’* individuate nella Tavola della caratterizzazione).

In essi prevalgono gli interventi di:

- **restauro e risanamento conservativo con sostituzione degli elementi incongrui.**
Negli spazi aperti delle Unità edilizie saranno consentiti gli interventi di Restauro.

Le Categorie consentite sono:

- 1. Manutenzione ordinaria (MO);
- 2. Manutenzione straordinaria (MS);
- 3.1 Restauro (R1);
- 3.2 Risanamento conservativo (R2);

“A1.2, di conservazione guidata con riqualificazione tipologica ed eventuale ricostruzione” comprendono tessuti viari, aggregati edilizi ed edifici che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica, riconosciuti come documenti della tradizione costruttiva minore e testimonianze architettoniche di tipologie e forme proprie della cultura locale. Comprendono anche gli edifici che pur conservando la propria consistenza materiale e formale risultano inabitabili per dimensione e altezze, nonché gli edifici allo stato di rudere da ricostruire secondo le indicazioni dell’abaco.

(Comprendono le unità edilizie *b*, *c* e *d* individuate nella tavola della caratterizzazione).

In essi prevalgono gli interventi di:

- **risanamento conservativo con sostituzione degli elementi incongrui e la ristrutturazione edilizia parziale,**
- **le ricostruzioni parziali e/o totali secondo l’impianto e le forme originarie se riconoscibili o documentate, o sulla base dei Manuali RAS,**
- **la riqualificazione degli edifici inabitabili anche attraverso incremento volumetrico,**
- **l’ampliamento secondo il Processo di sviluppo tipologico e le analisi di cui ai Manuali RAS.**
Negli spazi aperti delle Unità edilizie saranno consentiti gli interventi di Risanamento conservativo.

Le Categorie consentite sono:

- 1. Manutenzione ordinaria (MO);
- 2. Manutenzione straordinaria (MS);
- 3.1 Restauro (R1);
- 3.2 Risanamento conservativo (R2);
- 4.1 Ristrutturazione edilizia parziale (RE1);
- 5.1 Addizione tipologica; Ampliamento secondo “Processo di sviluppo tipologico” (AT);
- 5.2 Sostituzione edilizia con ripristino tipologico (SR).

2. **Sotto Zona A2:** *comprende tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale riconducibili ai dettati del comma 5 dell’art.52 delle NTA del PPR. La regolamentazione urbanistica tende a recuperare i caratteri tipici del centro storico attraverso una serie di regole insediative, tipologiche e costruttive che limitano fortemente la discrezionalità degli interventi².*

Le parti dell’insediamento storico così definite dovranno quindi essere regolamentate in modo da garantirne la riqualificazione degli edifici e degli spazi aperti con interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica che, per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze.

² Vedi nota 1.

La finalità è quindi quella di ricostituire un assetto generale coerente con quello originario o storicamente formatosi, mediante conservazione e restauro di elementi e componenti superstiti e mediante previsione di interventi di progressiva eliminazione dei manufatti e fabbricati incongrui, con successiva eventuale realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto e coerenti con le tipologie tradizionali locali.

Comprende gli ambiti:

- **“A2.1, di riqualificazione edilizia”** costituiti da:

- a) gli aggregati edilizi e gli edifici, che pur conservando la consistenza materiale e tipologica, hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica, in termini di sostituzioni e/o ampliamenti volumetrici, tali da configurarsi nel loro complesso come irreversibili, pur non pregiudicando la qualità paesaggistica del contesto storico e ambientale;
- b) gli aggregati edilizi e gli edifici realizzati tra il 1900 e il 1950 privi di pregio architettonico o non riferibili alle tipologie tradizionali;
- c) gli edifici realizzati successivamente al 1950 in aree inedificate o in sostituzione di costruzioni preesistenti, realizzati con tipologia “a corte” anche se con materiali e tecniche costruttive moderne, coerenti o parzialmente in contrasto con il contesto storico.

Gli edifici dovranno uniformarsi visivamente e planivolumetricamente alle caratteristiche della Sottozona A1.

(Comprendono le unità edilizie *e, f, f'* individuate nella tavola della caratterizzazione).

In essi prevalgono gli interventi di:

- **ristrutturazione edilizia generale,**
- **riqualificazione con impiego di elementi costruttivi coerenti con il contesto storico,**
- **demolizione parziale per sostituzione con ripristino tipologico.**

Negli spazi aperti delle Unità edilizie saranno consentiti gli interventi di Ristrutturazione edilizia.

Le Categorie consentite sono:

- 1. Manutenzione ordinaria (MO);
 - 2. Manutenzione straordinaria (MS);
 - 3.1 Restauro (R1);
 - 3.2 Risanamento conservativo (R2);
 - 4.1 Ristrutturazione edilizia parziale (RE1);
 - 4.2 Ristrutturazione edilizia generale (RE2);
 - 5.1 Ampliamento (A);
 - 5.2 Sostituzione edilizia con ripristino tipologico (SR).
- **“A2.2, di riqualificazione urbanistica”** costituiti da:
- a) gli edifici che hanno subito modifiche che ne hanno mutato i caratteri strutturali, architettonici e tipologici in forza di interventi radicali di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, tali da compromettere in modo irreversibile anche la qualità paesaggistica del contesto storico e ambientale;
 - b) gli edifici realizzati successivamente al 1950 in aree inedificate o in sostituzione di costruzioni preesistenti, incoerenti per tipologia e/o qualità ambientale con il costruito pre-moderno e destrutturanti rispetto alla morfologia dell’insediamento storico;
 - c) le aree libere, da sempre inedificate o tali per la scomparsa degli edifici preesistenti.

Per la loro collocazione dovranno uniformarsi visivamente e planivolumetricamente alle caratteristiche della Sottozona A1.

Non sussistendo vincoli conservativi sulle preesistenze, nel caso in cui l’intervento preveda la demolizione parziale o totale degli edifici, eventuali presenze residue di cultura materiale, quali –a puro titolo di esempio- portali d’ingresso, purchè individuate nella Scheda dell’Unità edilizia come elemento vincolato secondo l’art.14 delle presenti norme, andranno salvaguardate ed inserite armonicamente nel nuovo contesto planivolumetrico, anche senza il vincolo di mantenimento della posizione originaria.

(Comprendono le unità edilizie *e', g e h* individuate nella tavola della caratterizzazione).

Prevalgono gli interventi di:

- **ristrutturazione edilizia integrale,**
- **ristrutturazione urbanistica,**
- **riqualificazione, demolizione parziale o integrale per sostituzione con ripristino tipologico,**
- **nuova costruzione secondo l'abaco tipologico.**

Le Categorie consentite sono:

- 1. Manutenzione ordinaria (MO);
 - 2. Manutenzione straordinaria (MS);
 - 3.1 Restauro (R1);
 - 3.2 Risanamento conservativo (R2);
 - 4.1 Ristrutturazione edilizia parziale (RE1);
 - 4.2 Ristrutturazione edilizia generale (RE2);
 - 4.3 Ristrutturazione edilizia integrale (RE3);
 - 5.2 Sostituzione edilizia con ripristino tipologico (SR).
 - 5.3 Nuova costruzione secondo abaco tipologico (NC).
3. **Sotto Zona B1*:** *comprende le aree edificate sino al 1950, interposte tra il Centro storico e le espansioni recenti o ai margini dell'edificato in adiacenza con la campagna. In essa gli interventi dovranno essere orientati al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e alla qualificazione degli spazi di fruizione collettiva.*

In questa Sottozona particolare attenzione dovrà essere posta al recupero architettonico degli edifici contigui al nucleo storico (zona A): per essi gli interventi consentiti dovranno perseguire livelli di coerenza figurativa e urbanistico-insediativa con lo scenario pre-moderno³.

Comprende gli ambiti seguenti

- **"B1.2, di riqualificazione urbanistica"** costituiti da:
 - a) gli edifici esterni al Centro storico, dissonanti per tipologia o qualità ambientale con il costruito pre-moderno, destrutturanti rispetto al tessuto storico consolidato.

In questi ambiti andranno promosse azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia, finalizzata ad integrare la qualità dei nuovi edifici con i caratteri morfologici della zona A contigua.
(Comprendono le unità edilizie g individuate nella tavola della caratterizzazione).

Prevalgono gli interventi di:

- **ristrutturazione urbanistica,**
- **demolizione integrale e ricostruzione con variazioni di volume o nuove edificazioni affini all'edificato storico-tradizionale.**

Le Categorie consentite sono:

- 1. Manutenzione ordinaria (MO);
- 2. Manutenzione straordinaria (MS);
- 3.1 Restauro (R1);
- 3.2 Risanamento conservativo (R2);
- 4.1 Ristrutturazione edilizia parziale (RE1);
- 4.2 Ristrutturazione edilizia generale (RE2);
- 4.3 Ristrutturazione edilizia integrale (RE3);
- 5.2 Sostituzione edilizia con ripristino tipologico (SR).

³ Vedi nota 1. Declaratoria adattata alla situazione specifica.

Parametri urbanistici (indice fondiario e superficie coperta)

Dai rilievi e calcoli effettuati sulla consistenza edilizia esistente, in linea generale viene assunto che:

- a) Nelle Unità edilizie comprese negli ambiti A1.1, l'indice fondiario non potrà superare quello esistente, salvo prescrizioni particolari riportate nelle Schede.
- b) Per gli ambiti A1.2, l'indice fondiario non potrà superare quello medio delle stesse sottozone A1.2 nell'isolato di appartenenza, con l'eccezione degli edifici per i quali nelle Schede viene indicata l'ammissibilità di ampliamenti secondo i Processi storici di sviluppo tipologico.
Per gli interventi sulle Unità edilizie non edificate per la integrale demolizione o per il crollo dei fabbricati esistenti l'indice fondiario massimo è fissato in 3 mc/mq.

Nelle Unità edilizie comprese negli ambiti A2.1 e A2.2, l'indice fondiario non potrà superare quello medio delle stesse sottozone A2.1 e A2.2 nell'isolato di appartenenza, con l'eccezione degli incrementi eventualmente consentiti ed espressamente indicati nelle Schede a seguito della demolizione di edifici incongrui e successiva ricostruzione. Per gli interventi sulle Unità edilizie non edificate o tali per il crollo integrale dei fabbricati esistenti, così come per quelle dove è prevista la Ristrutturazione integrale o la Sostituzione edilizia, l'indice fondiario massimo è fissato in 2,5 mc/mq.

per gli ambiti "B1.2" l'indice fondiario non potrà superare quello medio esistente, nell'isolato di appartenenza, ad eccezione degli incrementi consentiti e indicati nelle Schede a seguito della demolizione di edifici incongrui e successiva ricostruzione. Per gli interventi sulle Unità edilizie non edificate o rese tali dalla integrale demolizione dei fabbricati esistenti l'indice fondiario massimo è fissato in 2,5 mc/mq.

In qualsiasi ambito, salvo gli interventi di conservazione e ristrutturazione su tipologie il cui sedime occupa totalmente il lotto, la superficie coperta non potrà superare il 65% dell'area complessiva oggetto d'intervento, comprensiva dei vani e tettoie accessorie da ubicarsi ai confini del lotto ed in affaccio al cortile interno. In sede di richiesta d'intervento, vengono comunque fatte salve anche le superfici coperte superiori a tali percentuali purché regolarmente assentite ed eseguite, da dimostrare nei modi di legge, e non individuate dal piano come superfetazioni deturpanti o comunque definite tali dalla Commissione edilizia in fase di richiesta di titolo abilitativo per la disponibilità di una più dettagliata documentazione grafica e fotografica.

Art. 9 - Definizioni delle Categorie di intervento edilizio

1. Le Categorie degli interventi edilizi sono desunte dall'art.3 (definizione degli interventi edilizi) del DPR 6 giugno 2001, n. 380. In ogni caso, e sempre limitatamente agli immobili compresi nel Centro Matrice, le seguenti definizioni sostituiscono quelle contenute nel Regolamento Edilizio di Segariu.

2. Le Categorie sono ordinate con numeri in modo crescente, e, in linea di principio, si intende che fatte salve le specificità relative all'Addizione tipologica, alla Sostituzione edilizia e a specifiche prescrizioni riportate nelle schede delle unità edilizie, ogni categoria ammette gli interventi in essa contenuti e tutti quelli previsti nelle categorie che la precedono, ma non l'inverso.

Se una Categoria comprende delle sub-categorie, fra di esse non opera il criterio per cui la sub-categoria con l'indice maggiore ammette gli interventi di quelle con indici inferiori.

3. Ogni Scheda contiene, nella indicazione di progetto, la "Categoria di intervento" massima ammessa per l'intera Unità edilizia o per i singoli volumi elementari. L'intervento indicato è quindi quello massimo consentito.

4. In coerenza con le Linee guida del PPR, agli interventi di Conservazione e Restauro vengono aggiunti gli interventi di Riquilificazione, da applicarsi nelle situazioni compromesse che hanno alterato l'immagine

urbana con edifici di recente formazione, privi di alcun valore ambientale, per le quali è ammessa la globalità degli interventi fino alla demolizione con/senza ricostruzione.

5. Gli interventi dalla Categoria 3 alla 5.3 sono individuati nelle Tavole di progetto. Gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre assentiti per tutte le Unità edilizie.

Art. 9a - Categorie di intervento edilizio

Modalità della Conservazione e Recupero

Categoria "1" – manutenzione ordinaria (MO)

Categoria "2" – manutenzione straordinaria (MS)

Categoria "3" – restauro e risanamento conservativo (R), secondo le seguenti sub-categorie specifiche:

“3.1” – Restauro (R1)

“3.2” – Risanamento conservativo (R2)

Categoria "4.1" – ristrutturazione edilizia semplice o parziale (RE1)

Categoria "5.1" – aggiunta tipologica (AT) (Ampliamento secondo i Processi storici di sviluppo tipologico)

Modalità della Riqualficazione

Categoria "1" – manutenzione ordinaria (MO)

Categoria "2" – manutenzione straordinaria (MS)

Categoria "4.2" – ristrutturazione edilizia generale (RE2)

Categoria "4.3" – ristrutturazione edilizia integrale (RE3)

Categoria "5" – nuova costruzione, secondo le seguenti sub-categorie specifiche:

“5.1” - ampliamento (A)

“5.2” – sostituzione edilizia con ripristino tipologico (SR)

“5.3” – nuova costruzione secondo abaco tipologico (NC)

Categoria “1” – Manutenzione ordinaria (MO):

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che prevedono opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi dell'edificio e dovranno essere conformi al punto a) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 le cui definizioni s'intendono prevalenti.

Non è ammesso l'ampliamento di volume e di superfici utili di calpestio.

Gli interventi di manutenzione ordinaria si possono articolare in:

1.1 Interni all'edificio:

a1 pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;

a2 tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni;

a3 riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti;

a4 riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento e ventilazione) purché ciò non comporti la creazione di nuovi volumi e di superfici e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio.

1.2 Sugli involucri esterni dell'edificio:

a5 pulitura e ripresa parziale o totale degli intonaci purché eseguita senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale gli elementi tecno morfologici caratterizzanti. Le opere devono in ogni caso riguardare gli interi prospetti degli edifici;

a6 ripristino degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguito senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale gli elementi tecno morfologici

- caratterizzanti;
- a7 tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modifica dei materiali e delle partiture;
- a8 riparazione e sostituzione anche parziale dei manti di copertura dei tetti senza modifica dei materiali e delle modalità di posa;
- a9 riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie senza modifica della posizione e delle caratteristiche dimensionali esistenti;
- a10 riparazione e sostituzione di materiali e di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione;
- a11 installazione di pompe di calore destinate alla produzione di acqua e di aria calda, come estensione dell'impianto idro-sanitario già in opera ai sensi dell'art. 5 della legge n. 308/83 sempre che questi non implicino volumi esterni ed incongrui;

Tutte le operazioni relative ad opere esterne di rinnovamento o sostituzione di elementi morfologici costitutivi dell'edificio dovranno essere eseguite con materiali, forma, colore e dimensione identici a quelli preesistenti, se rispondenti a quelli originari.

Qualora gli stessi siano stati in precedenza sostituiti con elementi estranei agli elementi tradizionali del centro storico o dell'edificio originario, nella loro sostituzione o reintegrazione si dovrà fare riferimento agli elementi e alle tipologie di intervento previste dai Manuali RAS e dal Prontuario.

Sono inoltre compresi tra le opere di MO gli interventi relativi a tramezzi e aperture interne, quali:

- costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie e muretti bassi;
- inserimento e spostamento di pareti mobili.

1.3 Sugli spazi aperti di pertinenza:

Sono da considerare opere di manutenzione degli spazi aperti gli interventi che riguardano opere esterne alle unità edilizie e che prevedono la riparazione il rinnovo e la sostituzione di elementi degradati ed intendono ridare efficienza formale, funzionale e tecnica agli spazi aperti costituiti da corti o cortili, purché siano confermati i caratteri storici, architettonici e ambientali dello spazio attraverso l'uso di materiali e tecniche proprie della cultura costruttiva locale premoderna, fermo restando l'obbligo della l'eliminazione dei materiali incongrui.

Gli interventi dovranno essere conformi ai punti a) e b) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 le cui definizioni s'intendono prevalenti.

1.3.1 Opere consentite nell'ambito della manutenzione degli spazi aperti

- a12 riparazione e ripristino delle pavimentazioni esistenti mediante l'utilizzo di materiali originali, della vegetazione autoctona originale o la sostituzione di parte della vegetazione senza che ciò comporti mutamenti dell'assetto generale dello spazio aperto oggetto di intervento;
- a13 sostituzione parziale, sino ad un massimo del 25% della superficie totale, delle pavimentazioni utilizzando materiali della tradizione, ferma restando l'eliminazione di materiali incongrui;
- a14 tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni senza modifica dei materiali, della posizione, della forma e della dimensione;
- a15 riparazione e sistemazione delle recinzioni esterne senza modifica dell'assetto, delle bucatore e delle dimensioni;
- a16 ripristino e riparazione di antichi pozzi o cisterne situate all'interno di cortili, giardini o locali di piano terreno.
- a17 riparazione delle finiture dello spazio ineditato, di intonaci, impianti idraulici, elettrici gas;
- a18 restauro di piccoli organismi e costruzioni di elevato valore storico e ambientale;
- a19 parziale consolidamento del terreno senza variazioni delle quote originali;
- a20 demolizione di superfetazioni o costruzioni precarie non inserite ambientalmente o comunque dissonanti dallo spazio oggetto dell'intervento;
- a21 mantenimento dell'area in stato di "efficienza", la bonifica degli spazi e l'adeguamento o l'integrazione degli impianti tecnologici esistenti e l'eliminazione di fenomeni di umidità, la riparazione di recinzioni, parapetti, ringhiere o simili, utilizzando tecniche e materiali tradizionali.

1.3.2 Materiali e tecniche consentiti

L'uso dei materiali e delle tecniche deve essere adeguato alle prescrizioni specifiche.

E' comunque consentito l'uso dei seguenti materiali regionali:

- l'andesite, l'arenaria, il basalto, il granito, il marmo, la trachite, per le pavimentazioni;

- il basalto, il granito e il mattone cotto per le strutture verticali portanti e di sostegno, o per le strutture portanti degli oggetti architettonici (fontane, pozzi) eventualmente compresi entro gli spazi aperti;
- il legno per gli orizzontamenti e le strutture portanti delle loro coperture;
- i coppi di recupero per le coperture;
- il rame per le gronde e i discendenti.

1.3.3. Opere escluse

Sono invece esclusi:

- i rivestimenti plastici per i muri di recinzione;
- la chiusura muraria di portici o lolle;

Per tutti gli edifici sono sempre ammessi, a prescindere dalla specifica modalità di intervento individuata in ciascuna Scheda dell'unità edilizia, gli interventi di Manutenzione ordinaria.

Questi interventi sugli edifici non sono pertanto soggetti né a concessione né ad autorizzazione edilizia, è sufficiente una comunicazione scritta accompagnata da documentazione fotografica dell'esistente ed inizio dei lavori a decorrere dal ventesimo giorno della comunicazione.

Le opere di manutenzione degli spazi aperti sono invece soggette a Denuncia di inizio attività.

E' richiesta l'autorizzazione paesistica solo in caso di alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici.

RIEPILOGO PRESCRIZIONI :

- *Modalità di esecuzione (art. 12)*

Categoria "2" – Manutenzione straordinaria (MS):

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli che prevedono le opere necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, ivi compresi quelli strutturali, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici senza alterare i volumi esistenti.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono produrre aumenti delle superfici utili, né di volumi, né delle superfici accessorie, né variazioni dell'ubicazione planaltimetrica dei vari orizzontamenti.

Più interventi di manutenzione straordinaria che si dovessero sommare per lo stesso immobile nel corso di cinque anni a partire dalla prima domanda non devono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente modificato.

In particolare i sopraccitati interventi non devono comportare modifiche dei caratteri delle coperture (pendenza e materiali), delle facciate -ivi comprese le bucatore- e dei materiali costitutivi.

Gli interventi dovranno essere conformi al punto b) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 le cui definizioni s'intendono prevalenti.

Opere interne e esterne consentite nell'ambito della manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria si possono articolare in:

2.1. Interni all'edificio

- b1 modifica, apertura e chiusura porte;
- b2 demolizione con ricostruzione di tramezzi (ossia tavolati verticali con sola funzione dividente), con o senza modifica di materiali;
- b3 adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;
- b4 realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio;
- b5 demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti senza modifiche dei materiali a vista con eventuale consolidamento interno; in particolare, nelle murature esterne di recinzione, i mattoni crudi ammalorati possono essere sostituiti o con mattoni crudi nuovi o con mattoni

- cotti pieni o semipieni;
- b6 consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota e di tipologia nel rispetto delle qualità architettoniche generali;
- b7 rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forme e di quote (d'imposta e di colmo).

La sostituzione di parti strutturali dovrà essere operata facendo riferimento, per quanto possibile, alle tecniche ed ai materiali originari. La sostituzione motivata da un punto di vista statico e architettonico, dovrà essere documentata da relazione tecnica asseverata dal tecnico progettista.

Sono inoltre considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sotto elencati quando comportino esecuzione di opere murarie:

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

Sono assimilate alla Manutenzione straordinaria le cosiddette *Opere interne*⁴, purché rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

Per esse è sufficiente presentare una comunicazione corredata da una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie vigenti e il rispetto delle originarie caratteristiche costruttive.

2.2 Sugli involucri esterni dell'edificio:

- b8 rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
- b9 sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti e messa in opera di infissi con doppio vetro a camera, di doppi infissi e inferriate;
- b10 rifacimento e sostituzione dei manti di copertura dei tetti con materiali uguali a quelli esistenti;
- b11 inserimento di vespai, isolamenti termo-acustici e altre impermeabilizzazioni.

Tutte le operazioni relative ad opere esterne di rinnovamento o sostituzione di elementi morfologici costitutivi dell'edificio dovranno essere eseguite con materiali, forma, colore e dimensione identici a quelli preesistenti, se rispondenti a quelli originari.

Qualora gli stessi siano stati in precedenza sostituiti con elementi estranei agli elementi tradizionali del centro storico o dell'edificio originario, nella loro sostituzione o reintegrazione si dovrà fare riferimento agli elementi e alle tipologie di intervento previste dai Manuali RAS e dal Prontuario.

2.3 Sugli spazi aperti di pertinenza:

Valgono le stesse indicazioni e prescrizioni già illustrate per gli interventi di Manutenzione ordinaria di cui ai punti 1.3.1, 1.3.2 e 1.3.3 precedenti.

Per tutti gli edifici del Centro matrice sono sempre ammessi, a prescindere dalla specifica modalità di intervento individuata in ciascuna Scheda dell'unità edilizia, gli interventi di Manutenzione straordinaria, la quale è soggetta ad Autorizzazione edilizia.

Le opere di manutenzione degli spazi aperti sono invece soggette a Denuncia di inizio attività.

⁴ definite all'art.15 della L.R. n.23/1985 : consistono in modifiche distributive all'interno delle singole unità immobiliari con demolizione, ricostruzione e spostamento di tramezzi; accorpamento di più unità immobiliari; parziali modifiche al perimetro della singola unità immobiliare; apertura e chiusura di vani porta nei muri di spina e nelle tramezzature interne; consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai interni senza modificarne la quota di imposta; modifica dei collegamenti verticali (scale ed ascensori) in dimensione e forma senza peraltro variare, qualora interessino più unità immobiliari, la loro ubicazione all'interno dell'edificio e la loro connessione con le unità stesse.

E' richiesta l'autorizzazione paesistica solo in caso di alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici.

Le *Opere interne* di cui all'art.15 della L.R. n.23/1985, qualora non siano in alcun modo percettibili dall'esterno, non necessitano di Autorizzazione paesistica.

RIEPILOGO PRESCRIZIONI :

- *Modalità di esecuzione (art. 12)*
- *Prescrizioni generali (art 13)*

Categoria "3" – Restauro e Risanamento conservativo:

comprende gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Non é ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti in rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.).

Sono in ogni caso prescritte la conservazione del sistema distributivo delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestono interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse artistico e storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

In particolare:

sub-Categoria "3.1", Restauro (R1)

Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a ripristinare l'organismo edilizio esistente nei suoi caratteri tipologici, strutturali, tecno-morfologici e linguistici consentendone una destinazione d'uso compatibile anche diversa da quella originale.

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

Gli interventi dovranno essere conformi al punto c) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 le cui definizioni s'intendono prevalenti.

Non è ammesso l'ampliamento di volume.

1 Opere consentite nell'ambito del restauro, Edifici

Il restauro può comportare:

- c1 interventi sulle strutture non resistenti interne, sulle aperture e su altre parti esterne, purché nel rispetto degli elementi tecno- morfologici caratterizzanti;
- c2 la modificazione di elementi della struttura resistente nel rispetto del comportamento statico globale dell'organismo edilizio;
- c3 l'eliminazione di elementi e parti che alterino l'organismo edilizio compromettendone stabilità e fruibilità, che siano comunque incongrui con il contesto storico;
- c4 il ripristino ed eliminazione di parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali (costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini ed orti);
- c5 la ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite, comunque in presenza di adeguata documentazione, e sempre da concordarsi preventivamente con la competente Soprintendenza.

2 Opere consentite nell'ambito del restauro, Spazi aperti

Nelle tipologie a corte comprese nelle Sottozone A1.1 sono consentite le opere che riguardano:

- c6 il mantenimento delle aree pavimentate secondo le caratteristiche costruttive tradizionali;
- c7 il ripristino dei percorsi all'interno degli spazi verdi e della vegetazione originale consolidata nel tempo;

- c8 il consolidamento delle strutture di sostegno presenti all'interno dell'area e al suo perimetro (muri, scale) a condizione che siano mantenute o reintegrate le caratteristiche storiche, architettoniche, formali e i materiali costitutivi;
- c9 la razionalizzazione distributiva mediante la conservazione degli elementi costitutivi dell'assetto tipologico, il ripristino di quelli alterati nel massimo rispetto delle caratteristiche architettoniche e delle finiture;
- c10 la demolizione delle superfetazioni deturpanti (baracche, strutture precarie,...) che non formano elemento consolidato nella stratificazione storica degli edifici contermini o nell'occupazione dello spazio aperto (vedi catasto storico) e il restauro di piccoli organismi, finiture e oggetti di qualsiasi tipo derivati dalla stratificazione storica o comunque integrati all'interno dello spazio aperto in esame.

E' inoltre ammessa (previa analisi storico- morfologica) la variazione dell'impianto distributivo dello spazio aperto al fine del ripristino di elementi o parti preesistenti anche con l'introduzione di elementi o parti di connessione purché la superficie d'uso non subisca variazioni superiori al 5% della superficie aperta.

2.1 Materiali e tecniche consentiti negli interventi sugli spazi aperti

L'uso dei materiali e delle tecniche deve essere adeguato alle prescrizioni specifiche.

E' comunque consentito l'uso degli stessi materiali previsti per gli interventi di Manutenzione.

2.2 Opere escluse negli interventi sugli spazi aperti

Le stesse indicate negli interventi di Manutenzione.

Sub-Categoria "3.2" Risanamento conservativo (R2)

Gli interventi di Risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono parte integrante e caratteristica dell'insediamento urbano.

Essi consistono in un insieme sistematico di opere finalizzate all'utilizzo dell'organismo edilizio, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, ma comunque rispettando la struttura resistente e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti, quali solai, coperture, volte, murature portanti che devono essere mantenute con i loro materiali originari.

Il Risanamento conservativo costituisce intervento minore sul piano filologico rispetto al Restauro. Gli interventi possono quindi non richiedere l'applicazione di tecniche specifiche, acquistando maggiore rilevanza le considerazioni sulla funzionalità dell'immobile.

Gli interventi dovranno essere conformi al punto c) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 le cui definizioni s'intendono prevalenti.

1 Opere consentite nell'ambito del risanamento conservativo, Edifici

Il risanamento conservativo può comportare:

- d1 il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio quali muri, volte, solai di piano, vani scala, coperture, balconi, quando riguardi elementi tecnologici originari;
- d2 modifiche distributive interne anche con alterazioni del numero delle unità abitative;
- d3 la installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi e simili) senza volume aggiuntivo;
- d4 l'inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio) senza alterazioni delle strutture resistenti;
- d5 l'inserimento di impianti idro-sanitari, elettrici e termici centralizzati senza alterazioni della consistenza fisica dell'edificio e modifiche delle superfici e dei volumi esistenti e con un generale adattamento all'organismo esistente.
- d6 l'eliminazione di elementi e parti che alterino l'organismo edilizio compromettendone stabilità e fruibilità, che siano comunque incongrui con l'impianto originario e gli ampliamenti organici dello stesso.

Per gli edifici da sottoporre a **Restauro o Risanamento conservativo**, ogni intervento edilizio deve essere preceduto da una preliminare analisi storica delle trasformazioni subite dall'edificio nel corso del tempo.

Tutti gli interventi dovranno tendere principalmente alla conservazione degli originari elementi di fabbrica, ovvero alla sostituzione di elementi ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari di impianto dell'edificio stesso.

Ai fini di un miglior utilizzo dell'immobile, o al fine di una diversa distribuzione delle unità immobiliari, che potranno variare sia in dimensione che in numero, saranno consentite aperture di nuove porte interne solo qualora necessarie alla nuova funzionalità dell'organismo edilizio e purché non alterino sagome o parti decorate dello stesso.

L'eventuale sostituzione di parti strutturali, facendo ricorso per quanto possibile alle tecniche originarie, dovrà in ogni caso essere espressamente autorizzata, previo sopralluogo dell'Ufficio tecnico comunale. La sostituzione sarà documentata da relazione tecnica asseverata da un tecnico competente.

Gli interventi sugli involucri esterni devono essere volti al mantenimento o alla restituzione del disegno originario, anche finalizzato alla ricodificazione delle aperture esterne attraverso il possibile ripristino di quelle occluse

2 Opere consentite nell'ambito del risanamento conservativo, Spazi aperti

Nelle tipologie a corte comprese nelle Sottozone A1.2 sono consentite le opere che riguardano:

- d7 la ricomposizione dello spazio aperto all'interno di un disegno unitario che preveda il mantenimento di almeno il 70% delle superfici in terreno vegetale;
- d8 la sostituzione di terreno vegetale con pavimentazioni lapidee o in cotto sino ad un massimo del 30% della superficie;
- d9 il ripristino della vegetazione presente e l'inserimento di nuove specie autoctone.

2.1 Materiali e tecniche consentiti negli interventi sugli spazi aperti

L'uso dei materiali e delle tecniche deve essere adeguato alle prescrizioni specifiche.

E' comunque consentito l'uso degli stessi materiali previsti per gli interventi di Manutenzione e Restauro.

2.2 Opere escluse negli interventi sugli spazi aperti

Le stesse indicate negli interventi di Manutenzione e Restauro.

Generalità per il Restauro e il Risanamento conservativo.

Gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo contemplano un insieme di opere e si riferiscono all'edificio nel suo complesso. Interventi conservativi svolti con le tecniche proprie del Restauro ma riferiti a singoli elementi ricadono nella Categoria della Manutenzione straordinaria.

Per gli edifici soggetti a Restauro e Risanamento conservativo, caratterizzati da situazioni eterogenee dal punto di vista costruttivo dovute a stratificazioni documentate, o per parti di edifici trasformate a seguito di autorizzazioni o concessioni, che non rispecchino più le caratteristiche costruttive originarie e là dove non sia possibile il ripristino, l'Ufficio tecnico comunale potrà valutare di volta in volta l'opportunità di consentire interventi riconducibili alle sub-categorie della Ristrutturazione (RE1-RE2), purché non compromettano quelle parti o elementi che permangono dell'organismo originario.

In sede di Restauro devono essere eliminate (demolite) tutte le aggiunte che snaturino il significato artistico e la testimonianza storica del fabbricato, anche qualora formalmente autorizzate o condonate, e devono essere ripristinati tutti gli elementi modificati che costituiscono parte della storia artistica e tipologica del fabbricato.

In sede di Risanamento conservativo devono essere demolite tutte le aggiunte e superfetazioni deturpanti che abbiano deformato la configurazione originaria del fabbricato e dell'insieme dell'unità

edilizia, anche qualora formalmente autorizzate o condonate; in particolar modo quando tali aggiunte determinano una fruibilità (anche puramente visiva) inferiore a quella che il Processo di sviluppo tipologico a cui si riferiscono consentono.

Gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo sono sempre assentibili, anche se non prescritti specificatamente nelle schede delle Unità edilizie, generalmente sono però da ritenersi obbligatori qualora si faccia ricorso alle Categorie 4.1 (Ristrutturazione edilizia parziale), e 5.1 (Addizione tipologica).

Se richiesti per finalità che mantengano inalterata la destinazione d'uso abitativo sono soggetti ad Autorizzazione edilizia, altrimenti a Concessione edilizia.

Il titolo abilitativo per essere valido deve essere corredato di Autorizzazione paesistica solo in caso di alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici.

- RIEPILOGO PRESCRIZIONI:

- *Altezze.*
Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture..
- *Volumi.*
Per le operazioni di restauro non è consentito alcun aumento di volume, con la sola eccezione dei volumi tecnici.
L'ampliamento delle unità edilizie soggette a risanamento conservativo è possibile solo se espressamente previsto nella scheda dell'unità edilizia.
 - *Modalità di esecuzione (art.12)*
 - *Prescrizioni generali (art 13)*

Categoria "4" – Ristrutturazione edilizia (RE).

Caratteri generali.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare fino alla creazione di un organismo edilizio difforme dal precedente, anche per quanto riguarda l'articolazione distributiva nel rispetto dei caratteri dell'edificio e dei suoi elementi.

Gli interventi dovranno essere conformi al punto d) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 le cui definizioni s'intendono prevalenti.

1. Opere consentite nell'ambito della ristrutturazione edilizia, Edifici

Sono da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia tutti quelli che modificano il sistema strutturale degli edifici e gli elementi tecno-morfologici rilevati.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in:

- e1 interventi di consolidamento, ripristino e rinnovo delle strutture portanti sia orizzontali che verticali con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
- e2 interventi di demolizione e rifacimento di coperture, solai, volte, scale, murature e fondazioni;
- e3 riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari con modifica degli elementi strutturali non portanti, senza alterazione dei volumi e delle superfici;
- e4 riorganizzazione distributiva interna con possibilità di mutamento del numero e delle dimensioni delle unità immobiliari;
- e5 realizzazione di servizi igienici comunque all'interno della sagoma d'ingombro dell'organismo;
- e6 inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio) anche attraverso alterazioni delle strutture resistenti;
- e7 modifica degli elementi strutturali orizzontali portanti fino allo svuotamento dell'edificio;
- e8 rifacimento di sopraelevazioni, solo al fine di meglio armonizzarle con l'organismo edilizio;
- e9 trasformazione dei locali accessori in locali residenziali.

e10 l'eliminazione di elementi e parti che alterino l'organismo edilizio e che siano comunque incongrui con il contesto storico;

Inoltre in tutti questi casi, fatto salvo ulteriori specificazioni e prescrizioni di cui alle Schede delle unità edilizie, si dovrà tener conto delle seguenti prescrizioni di carattere generale:

- le opere sugli involucri esterni di rinnovamento e sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, dovranno essere eseguite con materiali, forma, colori e dimensioni identici a quelli originari dell'edificio oggetto di intervento, o alle porzioni di edificio rimaste inalterate. Solo laddove tali elementi siano stati completamente sostituiti e le relative caratteristiche linguistiche siano andate completamente perse, si farà riferimento ai caratteri tradizionali propri del nucleo antico e facendo riferimento ai Manuali RAS e al Prontuario. Gli interventi di facciata dovranno essere volti al ripristino delle originarie cadenze e dell'originaria forma delle aperture dell'edificio. Salvo prescrizioni particolari è ammessa l'apertura di nuove finestre al fine di rendere abitabili o agibili i locali, nel rispetto delle dimensioni tradizionali delle aperture e nel rispetto delle cadenze originarie dell'edificio, o laddove queste siano andate perse, nel rispetto delle cadenze tradizionali del Centro Storico;
- non sono ammesse variazioni di quota delle strutture orizzontali (solai) se non per adeguamenti alle norme igienico-sanitarie vigenti e per il recupero, ai fini abitativi, dei sottotetti, sempreché ciò non comporti una modifica della partitura altimetrica della facciata;
- è ammesso l'inserimento, laddove possibile e consentito dalle norme igienico sanitarie, di elementi di soppalco interni, comportanti l'aumento della superficie utile ma non del volume preesistente, cioè senza modifica della sagoma dell'edificio; tali strutture non dovranno comunque comportare alcuna modifica della partitura esterna dell'edificio;
- laddove necessario, la sostituzione di parti strutturali dell'edificio dovrà essere operata facendo ricorso, per quanto possibile, alle tecniche originarie;
- la previsione di elementi e materiali nuovi di facciata deve fare riferimento a quelli originari, e laddove completamente sostituiti, mancanti o alterati, si farà riferimento ad edifici o parti di edifici confinanti o prospettanti sugli stessi spazi comuni qualora ritenuti congrui, altrimenti si farà riferimento ai Manuali RAS e al Prontuario;
- il progetto deve garantire la lettura della partitura (o metrica) originaria;
- laddove la facciata originaria, a causa particolari tipi di utilizzo pregresso (agricolo o produttivo) presentasse anomalie nella successione e nella dimensione delle aperture, è possibile procedere alla loro ricodificazione ai fini abitativi. Tali anomalie (finestre di stalle, cantine, depositi, ecc...) dovranno essere ricondotte alla partitura delle aperture residenziali originarie della restante parte di edificio.
- è ammessa la formazione di aperture al piano terreno per l'insediamento di attività commerciali e terziarie, purché allineate con le aperture dei piani superiori e con riferimento ai Manuali RAS e al Prontuario;
- la copertura deve essere a falde inclinate, secondo le originarie pendenze e quote di imposta, con possibilità di ricavare aperture in piano con la falda (finestrature tipo "velux") per aeroilluminare i vani di sottotetto agibili e/o abitabili; è fatto comunque divieto di realizzare abbaini, terrazzini, e comunque di realizzare interventi che determinino la modifica dell'originario andamento del tetto esistente;
- nel caso di realizzazione di sopralzi consentiti o realizzazioni di coperture di nuovi edifici, si dovrà fare riferimento alle pendenze e alle quote di imposta degli edifici confinanti, oppure, laddove assente ogni riferimento, con pendenza massima ammessa del 35%;
- il manto di copertura deve essere in cotto colore naturale, con tegole del tipo a canale (coppo), fatte salve parti trasparenti;
- le fronti devono essere integralmente in intonaco rustico tirato a frattazzo fino a civile, anche colorato in pasta, con possibilità di realizzare zoccolature di base degli edifici in pietra locale a piano sega. E' comunque vietato l'uso di finiture in pietra lucidate o levigate;
- è ammesso, in superficie, solo l'impiego di pitture con l'esclusione di intonaci plastici, i cui cromatismi dovranno fare riferimento alle indicazioni della Scheda dell'unità edilizia o, in mancanza, ai cromatismi originari desunti dall'analisi storica dell'edificio.

Nel caso in cui gli interventi previsti, per lo stato di conservazione dell'immobile, fossero di pregiudizio alla sua stabilità o alla staticità di sue parti, sarà ammessa la demolizione con ricostruzione fedele dell'organismo originario e delle sue parti.

La demolizione dovrà essere autorizzata con specifica procedura che prevede il sopralluogo dell'Ufficio tecnico comunale, la stesura di perizia asseverata da tecnico abilitato sulla staticità dell'edificio e/o delle sue

parti, nonchè da un rilievo grafico corredato dalla documentazione fotografica dell'esistente e di tutti i particolari architettonici prima dell'eventuale demolizione.

2. Opere consentite nell'ambito della ristrutturazione edilizia, Spazi aperti

Nelle tipologie a corte comprese nelle Sottozone A2.1 Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione tesi ad una modificazione dello spazio che faccia ricorso a interventi innovativi o sostitutivi degli spazi originari anche attraverso modificazioni funzionali comunque congruenti con gli assetti formali dell'intero spazio costruito urbano.

Nell'ambito della ristrutturazione sono consentiti:

- e11 il ripristino di strutture presenti, della vegetazione autoctona o storicamente acclimatata presente e della pavimentazione di percorsi, viali e vialetti;
- e12 gli interventi di sostituzione di terreno con pavimentazioni permeabili sino ad un massimo del 50% dell'area totale dello spazio aperto;
- e13 l'inserimento di vegetazione anche non autoctona sempre all'interno di un organico progetto di intervento;
- e14 la realizzazione di parcheggi esclusivamente superficiali, congiuntamente al parziale ripristino delle parti superficiali con terreno di riporto o pavimentazioni;
- e15 la realizzazione di coperture (tettoie, portici...) o piccoli volumi tecnici all'interno di un progetto unitario e mediante l'utilizzo di materiali specifici (trachite, basalto, mattone cotto, legno, coppi, cotto, rame).

2.1 Materiali e tecniche consentiti negli interventi sugli spazi aperti

L'uso dei materiali e delle tecniche deve essere adeguato alle prescrizioni specifiche.

E' comunque consentito l'uso degli stessi materiali previsti per gli interventi di Manutenzione, Restauro e Risanamento conservativo.

2.2 Opere escluse negli interventi sugli spazi aperti

E' comunque sempre vietata:

- la copertura dello spazio aperto oltre le percentuali di copertura previste dalle Schede delle Unità edilizie;
- la realizzazione di volumi edilizi non previsti nel planovolumetrico di Piano.

Differenziazione degli interventi di Ristrutturazione.

Sub-Categoria "4.1" – Ristrutturazione edilizia semplice o parziale (RE1):

Questa categoria di intervento, si applica agli edifici di impianto storico di interesse ambientale e/o di valore documentario, compromessi da pregressi interventi di "recupero", ma che presentano elementi tipologici o architettonici ancora riconoscibili; prevede la conservazione delle principali caratteristiche tipologiche formali e strutturali dell'edificio.

In particolare, compatibilmente con le nuove esigenze d'ordine tecnico e funzionale, debbono essere preservati:

- a) l'ossatura portante perimetrale ed interna,
- b) la posizione dei corpi scala, semprechè gli stessi non siano esterni all'abitazione,
- c) le partiture decorative esterne (ritmo e dimensioni delle aperture, elementi decorativi, ecc.);

Nel rispetto delle prescrizioni precedenti, per l'adeguamento funzionale ed igienico-sanitario delle singole unità sono consentite:

1. la redistribuzione interna dei locali. Qualora ciò comporti la necessità di limitate nuove aperture all'esterno, le stesse saranno ammesse solo se compatibili per numero e dimensioni con le partiture originarie dell'unità;
2. il rifacimento delle strutture orizzontali di piano e di copertura nonché la realizzazione di nuovi solai; sono consentite in tal caso variazioni della quota di imposta dei solai anche per uniformare le eventuali diverse quote di imposta, purché ciò non comporti alterazione delle partiture di facciata (architravi, fasce marcapiano, cornicioni, ecc.).
3. opere che comportino l'adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali quando queste si rendano necessarie per la costruzione di servizi igienici e

- di spazi a destinazione residenziale in ampliamento alla volumetria residenziale esistente con l'occupazione dei volumi destinati ad altri usi (annessi agricoli, ecc.);
4. la realizzazione di collegamenti verticali interni all'edificio qualora lo stesso sia dotato esclusivamente di scale esterne;
 5. l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico.

Non sono consentiti incrementi di volume.

Sub-Categoria "4.2" – Ristrutturazione edilizia generale (RE2):

Questa categoria di intervento si applica agli edifici privi di particolare valore storico o architettonico per il recupero dei quali siano necessarie sostanziali opere modificative sia a livello strutturale che funzionale. Prevede, pur senza arrivare alla demolizione completa con ricostruzione, la totale trasformazione dell'organismo edilizio nei limiti dimensionali (planimetrici ed altimetrici) di cui allo stato di fatto, salvo specifiche e diverse previsioni di Piano;

consente:

- a) il rifacimento dell'ossatura portante, sia verticale che orizzontale, anche con variazioni planimetriche ed altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali, fermo restando l'obbligo del mantenimento della struttura perimetrale verticale. Solo eccezionalmente, ove non esista la possibilità tecnica della ristrutturazione di tutte le mura perimetrali, potrà essere autorizzata, su richiesta motivata e documentata, la demolizione di alcuni tratti delle stesse e la loro ricostruzione con materiali di recupero, comunque solo ed esclusivamente con strutture murarie con assoluta esclusione dei telai in cemento armato.
- b) Sopraelevazioni e/o ampliamenti nei limiti delle previsioni di Piano,
- c) Realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali conformi, per dimensioni e numero, alle partiture usuali dell'insieme edilizio cui appartiene la singola unità,
- d) l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico,
- e) adeguamento della morfologia esterna delle costruzioni e/o degli ampliamenti o ristrutturazioni realizzate dopo il 1950 alle caratteristiche stilistiche della tradizione.

Ove non stabilito diversamente dai profili regolatori, sono consentiti interventi di sopraelevazione - senza che si costituiscano nuove unità immobiliari- che non comportino, rispetto all'edificio più basso di quelli contigui all'intervento stesso, incrementi superiori a 100 cm.

Sub-Categoria "4.3" – Ristrutturazione edilizia integrale (RE3):

Questa categoria di intervento si applica:

- agli edifici privi di particolare valore storico, in condizioni di degrado tali da poter richiedere la completa sostituzione dell'organismo edilizio, anche con incrementi volumetrici, finalizzata alla ricomposizione del tessuto urbano,
- agli edifici caratterizzati come non coerenti al contesto storico;

prevede la completa sostituzione dell'organismo edilizio, attraverso la demolizione con ricostruzione del nuovo immobile sullo stesso sedime rispetto all'esistente, senza che ciò comporti rmodificazioni dell'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito (diversamente la Categoria di riferimento è la 5.2); consente ricostruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti all'interno dei perimetri regolatori planovolumetrici stabiliti dal Piano e con l'impiego di materiali, finiture e tecnologie conformi allo scenario urbanistico "storico".

Ove non stabilito diversamente dai profili regolatori e dalle Schede delle Unità edilizie, sono consentiti interventi di sopraelevazione che non comportino, rispetto all'edificio più basso di quelli contigui all'intervento stesso, incrementi superiori a 100 cm.

Ai fini dell'ottenimento della Concessione, gli interventi della Sub-Categoria 4.3 devono essere finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e ambientale, dell'efficienza energetica, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, e devono essere realizzati secondo i criteri di sostenibilità ambientale.

Non è ammessa la ricostruzione di edifici con tipologia e caratteristiche costruttive diverse da quanto sopra

enunciato.

Tutti i tipi di ristrutturazione edilizia previsti dal Piano sono soggetti a concessione, se collocati fuori dal Centro storico sono invece soggetti a denuncia di inizio attività.

Il titolo abilitativo è inefficace se privo della Autorizzazione paesistica.

Le eventuali demolizioni, come i rinterri e gli scavi finalizzati all'intervento dovranno essere autorizzati paesaggisticamente contestualmente all'intervento principale.

RIEPILOGO PRESCRIZIONI:

- *Altezza massima: Se l'edificio si trova in aderenza con una costruzione per la quale è previsto lo stesso numero di livelli e che ha già raggiunto il massimo sviluppo previsto dal planovolumetrico di progetto del Piano particolareggiato, essa sarà vincolante, con riferimento ai fili di gronda, per l'edificio che s'intende elevare, sempreché per l'andamento planimetrico del sito, ai fini dell'inserimento paesaggistico, non sia più opportuna un'altezza differenziata, in tal caso bisogna seguire le indicazioni dei Profili regolatori di progetto. Se invece nessuno degli edifici in aderenza ha raggiunto il massimo sviluppo si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:*
 - m. 3,50 per un livello,*
 - m. 4,50 per un livello + sottotetto non abitabile*
 - m. 6,50 per due livelli,*
 - m. 8,50 per due livelli + sottotetto abitabile (h min m.2,00)*
- *Distanze.*

Per le ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-ambientale. Per le ricostruzioni, salva la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra gli edifici circostanti non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del nuovo fabbricato ed in ogni caso nel rispetto delle norme del Codice civile.

 - *Modalità di esecuzione (art. 12)*
 - *Prescrizioni generali (art 13)*

Categoria "5" – Nuova costruzione:

comprende gli interventi di trasformazione non rientranti nelle categorie definite ai punti precedenti.

Nuove volumetrie possono essere inserite all'interno del Centro matrice:

- negli ambiti riconosciuti come alterati e ormai privi di contenuti storici di cui al comma 5 art.52 delle NtA del PPR;
- con valutazioni di coerenza specifiche, negli ambiti che conservino "rilevanti tracce" del costruito storico.

In particolare, sarà possibile inserire nuovi volumi nei seguenti casi:

- realizzazione di nuove costruzioni in lotti vuoti, anche resi tali a seguito di degrado estremo con crollo e demolizione pressochè totale degli edifici preesistenti;
- nel caso di spostamento di volumetrie acquisite ma improprie rispetto ai caratteri originari dell'edificio (demolizione e ricostruzione in diversa posizione nel lotto);
- nel caso di eventuali completamenti funzionali all'interno di unità edilizie esistenti, compatibili con il valore storico delle preesistenze.

Tutti gli interventi di ricostruzione e di realizzazione di nuove volumetrie, secondo le sub-categorie di seguito illustrate, sono soggetti all'applicazione di criteri e regole desunte dagli Abachi delle tipologie edilizie citati nell'art.52 delle NtA del PPR.

L'applicazione di tali Abachi deve essere intesa nel senso della comprensione e della interpretazione dei rapporti spaziali del tipo edilizio storico ancora presente nel Centro matrice di Segariu, per evitare che si introducano nel tessuto edilizio storico superstiti elementi di "degrado tipologico".

La Categoria "Nuova costruzione" si articola pertanto nelle seguenti sotto-categorie:

sub-Categoria "5.1" –Addizione tipologica (Processo di sviluppo tipologico, AT) o Ampliamento (A): riguarda l'ampliamento degli edifici esistenti all'esterno della sagoma esistente.

Si applica ai fabbricati costituenti l'unità edilizia che risultano suscettibili di tale intervento quando ciò sia espressamente previsto nelle "Indicazioni di piano".

Ha per scopo la riforma organica dei fabbricati e delle unità edilizie e si attua mediante l'aumento della superficie utile e/o della volumetria, con conseguente adeguamento distributivo e formale, in coerenza con lo sviluppo del tipo e del tessuto edilizio.

Processo di sviluppo tipologico.

Il modo logico dell'incremento degli organismi edilizi di valore storico e/o tradizionale (individuati nella Tavola delle Tipologie edilizie), è desunto dall'analisi delle varianti e degli sviluppi tipologici ricorrenti nel tessuto edilizio di Segariu.

Questa analisi fa riferimento agli Abachi contenuti nei "Manuali di recupero dei Centri storici" della RAS che individuano i tipi edilizi di base e i loro accrescimenti storicamente determinati.

Il Processo di sviluppo tipologico indica pertanto il modello funzionale di occupazione del lotto nel suo massimo rendimento urbanistico e nel tipo più evoluto dello sviluppo costruttivo.

Si tratta, quindi del riferimento concettuale impiegato per delineare l'addizione tipologica con cui completare funzionalmente le singole unità edilizie consentendone una funzionalità adeguata alle esigenze contemporanee nel rispetto dei caratteri tradizionali.

Qualora ammessa, l'Addizione tipologica presuppone l'obbligatorietà di eseguire gli interventi della Categoria "3", Restauro e Risanamento conservativo, laddove oggettivamente necessari e applicabili, e la facoltà di eseguire gli interventi della sub-categoria "4.1", Ristrutturazione edilizia parziale, ma non quelli delle sub-categorie "4.2" e "4.3".

Le Addizioni tipologiche consentite sono definite negli elaborati di progetto (Planivolumetrico, Carta dei tetti e Profili regolatori). Nel caso in cui i proprietari interessati volessero proporre una soluzione alternativa il Piano di Recupero da presentare all'Amministrazione dovrà attenersi ai seguenti criteri:

A - incremento planimetrico sulla corte, ammesso solo quando fra le facce opposte dei fabbricati interni alle unità edilizie intercorra una distanza di almeno 8 m., riferita ai fabbricati principali, esclusi gli annessi.

a) per le unità edilizie a corpo semplice (prive di loggiato) si individuano due possibilità di incremento planimetrico:

- 1) La prima relativa allo schema planimetrico con il corpo principale sul confine posteriore, privo di area di pertinenza retrostante, o con il solo canale di raccolta delle acque piovane (ambitus/scaba pe' domu). In questi casi è ammessa la costruzione della lolla che dovrà avere una profondità pari a 2/3 della dimensione del corpo semplice con un massimo di m. 3,50.
- 2) La seconda relativa allo schema planimetrico costituito dal corpo principale con un'area di pertinenza posteriore di qualsiasi dimensione, per il quale è ammessa la costruzione di un nuovo corpo che non potrà essere superiore alla cellula base, realizzando il raddoppio e per una profondità totale massima di m. 10,0. Nel caso in cui la cellula base non superi, al lordo delle murature, i metri 4,00 è consentito lo sviluppo di un modulo e mezzo, per poter avere una distribuzione trasversale "vano - elemento distributivo - vano", sempre comunque per una profondità totale massima di m.10,00. Le aggiunte dovranno mantenere i fili esistenti, anche con le unità edilizie confinanti e dovranno essere continue (senza riseghe).

b) per le unità edilizie a corpo semplice + loggiato, con l'occupazione della corte solamente laterale

In casi particolari di morfologia del lotto, rappresentati negli elaborati di progetto ed eventualmente consentiti dal parere della Commissione edilizia, è ammessa l'occupazione di entrambe le fasce laterali.

La profondità dei corpi di fabbrica non potrà essere di norma superiore alla dimensione della cellula base ed in ogni caso inferiore o uguale a m. 5,00 per quelli collocati sul lato opposto al fabbricato principale ed a m. 3,50 per gli altri ad eccezione dei vani destinati ad autorimessa che potranno arrivare anche a 6 m. se tale misura è compatibile con le norme sulla distanza fra i fabbricati.

c) *nei casi in cui, in una configurazione particolare del lotto, il fabbricato principale si trovi in situazione di discontinuità seriale con le altre unità edilizie. (Si precisa che per discontinuità seriale si intende il parziale utilizzo da parte del corpo di fabbrica della larghezza dell'unità edilizia tra i due confini), si individuano due possibilità di incremento planimetrico:*

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

B - Incremento in altezza dei fabbricati esistenti: è ammesso purché si adegui a quella dei fabbricati circostanti che hanno caratteri di storicità e tipologia tradizionale.

Viene valutato secondo il numero dei livelli di piano assumendo la misura massima di m. 3,50 per un livello, m. 4,50 per un livello e mezzo (presenza di "staulu"), m. 6,50 per due livelli, m. 8,50 per due livelli e mezzo (ultimo piano con sottotetto abitabile, h min m.2,00).

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

Il Consiglio Comunale, in fase di approvazione del Piano di Recupero, sempre in coerenza con i principi espressi sulla tipologia edilizia, può, in situazioni particolari, opportunamente documentate e argomentate, ammettere lievi modifiche alle misure stabilite.

In particolare si prescrive:

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

- 1) la prima relativa ai Processi di sviluppo tipologico che si presentano con il corpo principale addossato al confine posteriore o hanno il canale di raccolta delle acque meteoriche come nel caso dove è ammessa la sovrapposizione del corpo semplice;
- 2) la seconda, relativa ai Processi di sviluppo tipologico dove è ammessa, oltre alla sovrapposizione del corpo semplice, anche un incremento ortogonale a questo. Incremento che non potrà essere di dimensione superiore al doppio della cellula base ed in ogni caso non superiore a m. 7,00;

b) *per le unità edilizie a corpo doppio che si presentano con un'area di pertinenza posteriore:*
è ammessa la sovrapposizione di tutto il corpo doppio;

c) *per le unità edilizie costituite da fabbricati decrementati sul fronte o sul retro:*
per le unità edilizie con evidente mancato adeguamento al tipo edilizio, è consentita la sovrapposizione fino al livello dei fabbricati confinanti per permettere l'uniformità del prospetto viario.

Tutte le aggiunte relative all'incremento in altezza dovranno mantenere, compatibilmente con l'altimetria del terreno, i fili esistenti anche con le unità edilizie confinanti. I nuovi elementi (coperture, aperture, finiture ecc.) dovranno adeguarsi alle caratteristiche dimensionali e formali delle parti preesistenti utilizzando gli stessi materiali e le tecniche tradizionali.

Nei casi di parti di edifici mancanti o crollate (indicate con la R nelle planimetrie di Piano), laddove tali interventi consentono la ricomposizione dell'unità originaria, storicamente documentata, sono ammessi gli interventi di ricostruzione: in questi casi gli interventi di ricostruzione non formano nuovo volume il quale – se documentato- viene computato come esistente.

L'addizione tipologica è consentita solo se espressamente indicata nella scheda dell'unità edilizia.

Ampliamenti nelle tipologie prive di caratteristiche tradizionali.

Gli ampliamenti sono definiti negli elaborati di progetto (Planivolumetrico, Carta dei tetti e Profili regolatori). Nel caso in cui i proprietari interessati volessero proporre una soluzione alternativa, il Piano di Recupero da presentare all'Amministrazione dovrà attenersi ai seguenti criteri:

E' ammessa la "sopraelevazione" parziale della linea di gronda nei fabbricati in parziale o totale contrasto con le caratteristiche storico-tipologiche ambientali del Centro matrice se l'intervento comporti l'adeguamento di tutte le parti in contatto con l'atmosfera esterna del fabbricato alle caratteristiche dell'architettura tradizionale (tetto a falde e manto di copertura in tegole curve, infissi esterni in legno, tinteggiature da cartella qualora prevista, ecc.).

La sopraelevazione potrà avere la dimensione indicata nelle schede, in relazione alle specifiche caratteristiche e al contesto, fino ad un massimo di 100 cm, tale da consentire il miglioramento delle condizioni abitative mantenendo sostanzialmente immutato l'invaso stradale.

Può essere concesso l'aumento della volumetria, fino alla sopraelevazione di un livello, se il corpo di fabbrica è a un piano, solo se il progetto di intervento configuri un nuovo edificio con le caratteristiche tipologiche dell'architettura tradizionale.

Qualora ammesso, l'Ampliamento delle unità prive di caratteristiche tipologiche tradizionali comporta la possibilità di eseguire anche gli interventi fino alla Categoria "4.2", Ristrutturazione generale.

Gli interventi di ampliamento sono soggetti a concessione.

Il titolo abilitativo per essere efficace deve essere corredato di Autorizzazione paesistica.

Le opere di demolizione, i rinterrì e gli scavi finalizzati all'intervento dovranno essere autorizzati paesaggisticamente contestualmente all'intervento principale.

RIEPILOGO PRESCRIZIONI:

- *Altezza massima: Se l'edificio si trova in aderenza con una costruzione per la quale è previsto lo stesso numero di livelli e che ha già raggiunto il massimo sviluppo previsto dal planivolumetrico di progetto del Piano particolareggiato, essa sarà vincolante, con riferimento ai fili di gronda, per l'edificio che s'intende elevare, sempreché per l'andamento planimetrico del sito, ai fini dell'inserimento paesaggistico, non sia più opportuna un'altezza differenziata, in tal caso bisogna seguire le indicazioni dei Profili regolatori di progetto. Se invece nessuno degli edifici in aderenza ha raggiunto il massimo sviluppo si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
m. 3,50 all'intradosso della linea di gronda per un livello,
m. 4,50 all'intradosso della linea di gronda per un livello + sottotetto non abitabile
m. 6,50 all'intradosso della linea di gronda per due livelli,
m. 8,50 all'intradosso della linea di gronda per due livelli + sottotetto abitabile (h min m.2,00)
Il Piano non prevede altezze aggiuntive rispetto a quelle esistenti superiori ai due livelli e mezzo.*
 - *Profondità dei corpi di fabbrica: ogni tipologia di corpo edilizio può avere uno sviluppo in profondità limitato dalle seguenti disposizioni:*
 - *La loggia che non potrà essere superiore a 2/3 della dimensione del corpo semplice, ed in ogni caso non superiore a m. 3,50.*
 - *Il corpo principale può arrivare allo sviluppo massimo di m. 10,00.*
 - *La profondità dei corpi di fabbrica accessori non potrà essere di norma superiore alla dimensione della cellula base ed in ogni caso non potrà superare i m. 5,00 per quelli collocati sul lato opposto al fabbricato principale ed i m. 3,50 per gli altri ad eccezione dei vani destinati ad autorimessa che potranno arrivare anche a 6 m se tale misura è compatibile con le norme sulla distanza fra i fabbricati.*
- *Modalità di esecuzione (art. 12)*
 - *Prescrizioni generali (art 13)*

Sub-Categoria “5.2” – Sostituzione edilizia con ripristino tipologico (SR):

Gli interventi di sostituzione edilizia con ripristino tipologico consistono in un insieme sistematico di opere, con demolizione parziale o totale degli edifici incongrui all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico pre-moderno, finalizzate a ridefinire il principio e la regola insediativa esistenti secondo gli abachi allegati al Piano.

Gli interventi, parzialmente assimilabili alla Ristrutturazione urbanistica, si articolano in:

g1 modifica e trasformazione dei tipi edilizi;

g2 trasformazione complessiva del rapporto tra spazi edificati e non.

Gli interventi dovranno essere condotti secondo i criteri della valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici e del conseguimento di una coerenza morfologica e tipologica con il tessuto urbanistico pre-moderno, ricercato anche in termini di integrazione con i suoi caratteri ambientali, figurativi e materici.

La categoria riguarda:

- 5.2.1 le Unità edilizie fatiscenti, in condizioni statiche irrecuperabili, parzialmente o totalmente crollate, il cui valore storico-documentario è sostanzialmente andato perduto, per le quali è possibile reperire adeguata documentazione dell'organizzazione tipologica originaria anche attraverso analogie con altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della medesima area culturale, e per le quali non è oggettivamente proponibile la categoria del Restauro;
- 5.2.2 le Unità edilizie che hanno subito modifiche irreversibili non coerenti con il tipo edilizio ricorrente o con il tessuto urbano, e delle quali è possibile reperire adeguata documentazione iconografica o fotografica inerente la struttura tipologica, le soluzioni tecnico-costruttive e l'apparato decorativo originari;
- 5.2.3 le Unità edilizie realizzate in epoca moderna, incongrue e incompatibili rispetto alle caratteristiche tipologiche ed ambientali originarie del Centro matrice, secondo la definizione di cui all'art.111 delle NTA del PPR;
- 5.2.4 le Unità edilizie costituite da spazi già edificati i cui fabbricati sono stati parzialmente o completamente demoliti, nei quali il Piano prevede la ricomposizione della compagine edilizia.
- 5.2.5 Le Unità edilizie facenti parte dell'organismo storico, con valore puramente documentario ma prive di elementi di pregio, che risultano inabitabili per dimensioni, distribuzione, o per frazionamenti e edificazioni confinanti che ne impediscono l'aerazione e l'illuminazione naturale, per le quali è prevedibile la ricostruzione secondo i caratteri costruttivi, la tipologia e la distribuzione originaria eventualmente con diversa collocazione nel lotto.

Gli interventi consentiti consistono nella demolizione delle strutture e dei fabbricati ritenuti incongrui, e nell'edificazione di nuovi volumi che dovranno o uniformarsi all'elemento preesistente come desumibile dal catasto d'impianto, quando questo sia tipologicamente corretto, o in caso di sostituzione edilizia integrale riferirsi:

- a) per la disposizione planimetrica o dimensionale e per la dotazione volumetrica massima alle indicazioni degli elaborati grafici di Piano;
- b) per gli aspetti formali e gli elementi costruttivi, gli interventi non devono necessariamente proporre la ripetizione degli elementi caratteristici dell'edilizia della città antica, ma si possono realizzare seguendo nuovi processi tecnologici, nel rispetto dei caratteri morfologici dell'ambiente e dell'organizzazione fondiaria originaria..

Prima dell'intervento di demolizione e ricostruzione è consentita la sola manutenzione o messa in sicurezza, ad eccezione delle Unità di cui alla Categoria 5.2.3 precedente per le quali è consentito fino alla Categoria 4.2 (Ristrutturazione generale).

Nei casi di parti di edifici mancanti o crollate, laddove tali interventi consentono la ricomposizione dell'unità originaria, storicamente documentata, sono ammessi gli interventi di parziale ricostruzione: in questi casi gli interventi di ricostruzione non formano nuovo volume il quale –se documentato- viene computato come esistente.

Non è ammessa la costruzione di edifici aventi tipologia e caratteristiche costruttive diversa da quella

indicata per la specifica unità edilizia.

Per questo tipo di intervento è richiesta la concessione edilizia. Il titolo abilitativo per essere efficace deve essere corredato di Autorizzazione paesistica.

Le opere di demolizione, i rinterrì e gli scavi finalizzati all'intervento dovranno essere autorizzati paesaggisticamente contestualmente all'intervento principale.

- RIEPILOGO PRESCRIZIONI:

- *Altezza massima: Se l'edificio si trova in aderenza con una costruzione per la quale è previsto lo stesso numero di livelli e che ha già raggiunto il massimo sviluppo previsto dal planovolumetrico di progetto del Piano particolareggiato, essa sarà vincolante, con riferimento ai fili di gronda, per l'edificio che s'intende elevare, sempreché per l'andamento planimetrico del sito, ai fini dell'inserimento paesaggistico, non sia più opportuna un'altezza differenziata, in tal caso bisogna seguire le indicazioni dei Profili regolatori di progetto. Se invece nessuno degli edifici in aderenza ha raggiunto il massimo sviluppo si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:*
 - m. 3,50 per un livello,*
 - m. 4,50 per un livello + sottotetto non abitabile*
 - m. 6,50 per due livelli,*
 - m. 8,50 per due livelli + sottotetto abitabile (h min m.2,00)**Il Piano non prevede altezze aggiuntive rispetto a quelle esistenti superiori ai due livelli e mezzo.*
- *Profondità dei corpi di fabbrica: ogni tipologia di corpo edilizio può avere uno sviluppo in profondità limitato dalle seguenti disposizioni:*
 - a) La loggia che non potrà essere superiore a 2/3 della dimensione del corpo semplice, ed in ogni caso dovrà essere inferiore o uguale a m. 3,50.*
 - b) Il corpo principale può arrivare allo sviluppo massimo di m. 10,00.*
 - c) La profondità dei corpi di fabbrica accessori non potrà essere di norma superiore alla dimensione della cellula base ed in ogni caso non potrà superare i m. 5,00 per quelli collocati sul lato opposto al fabbricato principale ed i m. 3,50 per gli altri ad eccezione dei vani destinati ad autorimessa che potranno arrivare anche a 6 m. se tale misura è compatibile con le norme sulla distanza fra i fabbricati.*
- *Distanze tra fabbricati.*
salva la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra pareti di cui una munita di aperture qualificabili come vedute ex art.900 Codice civile, non potrà essere inferiore a 8 metri, riducibili a 3 metri quando le pareti prospettanti siano cieche, ovvero quando presentino luci o altre aperture non considerabili vedute.
- *Distanze dai confini.*
salva la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra parete munita di aperture qualificabili come vedute ex art.900 Codice civile e confine del lotto non potrà essere inferiore a 4 metri, riducibili a 1,5 metri quando la parete prospettante sia cieca, ovvero quando presenti luci o altre aperture non considerabili vedute. Se il confine è delimitato da un muro di cinta comune, la misurazione delle distanze deve essere fatta dall'edificio alla mezzera del muro di cinta, se il muro di cinta non è comune la distanza deve misurarsi dal fronte del fabbricato alla linea di confine.
- *Costruzioni in aderenza..*
E' ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano caratteristiche architettoniche reciprocamente compatibili e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora esista un accordo o convenzione trascritto tra i confinanti e depositato presso l'Ufficio tecnico comunale.
In presenza delle "scabas pe' domu" per la raccolta delle acque meteoriche rilevabili dal Catasto d'impianto, ci si comporta come se si costruisse in aderenza.
E' ammessa la costruzione al solo piano terra di vani e tettoie poggianti sui muri di confine ed in affaccio al cortile interno, questi non verranno considerati ai fini delle distanze tra pareti solo nel caso in cui non superino l'altezza del muro di cinta.
 - *Modalità di esecuzione (art. 12)*
 - *Prescrizioni generali (art 13)*

Sub-Categoria “5.3” – Nuova costruzione secondo abaco tipologico (NC):

si applica alle aree urbane libere, a quelle sottoutilizzate dove esistono esclusivamente fabbricati destinati ad uso diverso dalla residenza, a quelle libere derivate da frazionamento di unità edilizie, purchè l'unità di origine precedente il frazionamento non abbia esaurito la potenzialità edificatoria..

Gli interventi di nuova edificazione devono prevedere:

- la riproposizione delle tipologie edilizie caratteristiche del tessuto storico (corte e linea con cortile retrostante);
- il rispetto della cortina stradale continua qualora questa sia la caratteristica dell'isolato entro cui i nuovi edifici si collocano;
- l'armonizzazione con le altezze degli edifici confinanti, mantenendo l'andamento di falda entro un massimo di pendenza del 35%;
- l'eventuale utilizzo di sottotetti agibili o abitabili, fatta salva la realizzazione delle falde di copertura secondo quanto sopra riportato, e con possibilità di ricavare aperture in piano con la falda (finestrature tipo “velux”) per aeroilluminare i vani di sottotetto agibili e/o abitabili;
- il divieto di realizzare abbaini, terrazzini “a tasca”, e comunque di realizzare interventi che modifichino l'andamento tradizionale dei tetti del Centro Storico;
- il rispetto della profondità dei corpi di fabbrica indicata nelle tavole di Piano;
- non devono necessariamente proporre la ripetizione di elementi formali e tecnologici caratteristici dell'edilizia premoderna, ma si possono realizzare seguendo nuovi processi tecnologici, nel rispetto dei caratteri formali dell'ambiente originario;
- nelle sottozone A1 non è consentita la realizzazione di piani seminterrati.

Come prescritto, i nuovi fabbricati o i muri di recinzione delle nuove case con tipologia a corte, dovranno di norma sorgere a filo strada, sono consentiti arretramenti solo quando le caratteristiche del lotto non consentano la realizzazione della continuità della quinta prospettica; in tal caso l'entità dell'arretramento, se non già individuata nel Planovolumetrico di progetto dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio tecnico comunale.

E' richiesta la Concessione edilizia, corredata di Autorizzazione paesistica.

Le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi finalizzati all'intervento dovranno essere autorizzati paesaggisticamente contestualmente all'intervento principale.

Ai fini dell'ottenimento del Titolo abilitativo, tutti gli interventi di cui alla Categoria 5, devono essere finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e ambientale, dell'efficienza energetica, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, e devono essere realizzati secondo i criteri di sostenibilità ambientale.

Non è quindi ammessa la costruzione di edifici aventi tipologia e caratteristiche costruttive diverse da quelle indicate negli elaborati di progetto del Piano e nelle Norme di attuazione.

- RIEPILOGO PRESCRIZIONI:

- *Altezza massima: Se l'unità edilizia si trova in aderenza con una costruzione per la quale è previsto lo stesso numero di livelli e che ha già raggiunto il massimo sviluppo previsto dal planovolumetrico di progetto del Piano particolareggiato, essa sarà vincolante, con riferimento ai fili di gronda, per l'edificio che s'intende elevare, sempreché per l'andamento planimetrico del sito, ai fini dell'inserimento paesaggistico, non sia più opportuna un'altezza differenziata, in tal caso bisogna seguire le indicazioni dei Profili regolatori di progetto. Se invece nessuno degli edifici in aderenza ha raggiunto il massimo sviluppo si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:*
 - m. 3,50 per un livello,*
 - m. 4,50 per un livello + sottotetto non abitabile*
 - m. 6,50 per due livelli,*
 - m. 8,50 per due livelli + sottotetto abitabile (h min m.2,00)*

Il Piano non prevede altezze aggiuntive rispetto a quelle esistenti superiori ai due livelli e mezzo..

Le altezze ora descritte, compatibilmente con la morfologia del terreno e l'andamento altimetrico delle strade.

- *Profondità dei corpi di fabbrica: ogni tipologia di corpo edilizio può avere uno sviluppo in profondità limitato dalle seguenti disposizioni:*
 - a) *La loggia che non potrà essere superiore a 2/3 della dimensione del corpo semplice, ed in ogni caso dovrà essere inferiore o uguale a m. 3,50.*
 - b) *Il corpo principale può arrivare allo sviluppo massimo di m. 10,00.*
 - c) *La profondità dei corpi di fabbrica accessori non potrà essere di norma superiore alla dimensione della cellula base ed in ogni caso non potrà superare i m. 5,00 per quelli collocati sul lato opposto al fabbricato principale ed i m. 3,50 per gli altri ad eccezione dei vani destinati ad autorimessa che potranno arrivare anche a 6 m. se tale misura è compatibile con le norme sulla distanza fra i fabbricati.*
- *Distanze tra fabbricati.*
salva la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra pareti di cui una munita di aperture qualificabili come vedute ex art.900 Codice civile, non potrà essere inferiore a 8 metri, riducibili a 3 metri quando le pareti prospettanti siano cieche, ovvero quando presentino luci o altre aperture non considerabili vedute.
- *Distanze dai confini.*
salva la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra parete munita di aperture qualificabili come vedute ex art.900 Codice civile e confine del lotto non potrà essere inferiore a 4 metri, riducibili a 1,5 metri quando la parete prospettante sia cieca, ovvero quando presenti luci o altre aperture non considerabili vedute. Se il confine è delimitato da un muro di cinta comune, la misurazione delle distanze deve essere fatta dall'edificio alla mezzeria del muro di cinta, se il muro di cinta non è comune la distanza deve misurarsi dal fronte del fabbricato alla linea di confine.
- *Costruzioni in aderenza..*
E' ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano caratteristiche architettoniche reciprocamente compatibili e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora esista un accordo o convenzione trascritto tra i confinanti e depositato presso l'Ufficio tecnico comunale.
In presenza di "scaba pe' domu" per la raccolta delle acque meteoriche rilevabile dal catasto d'impianto, ci si comporta come se si costruisse in aderenza.
 - *Modalità di esecuzione (art. 12)*
 - *Prescrizioni generali (art 13)*
 - *Sostenibilità ambientale (artt 14,15,16,17)*

Art. 10– Demolizioni.

La Demolizione, parziale o totale, all'interno del Centro matrice non costituisce categoria di intervento autonomo, in quanto generalmente collegata ad interventi di altro tipo diversamente classificati.

Si applica alle unità edilizie o a porzioni di fabbricati e alle aree libere di pertinenza e autonome ove siano stati realizzati fabbricati, ristrutturazioni e superfetazioni incompatibili con le caratteristiche proprie dell'insediamento storico, come definite all'art 11, ed ha per scopo la soppressione di un volume esistente per far luogo ad un diverso assetto edilizio e/o urbanistico.

In ogni caso è ammessa solo come parte di un progetto di Restauro e Risanamento conservativo, o di Ristrutturazione o di Sostituzione edilizia parziale o totale, secondo le modalità delle rispettive Categorie di intervento.

Gli interventi di demolizione sono soggetti a Concessione. L'atto di assenso per gli eventuali interventi successivi sarà rilasciato soltanto dopo la dichiarazione di fine dei lavori di demolizione, e non prima del rilascio del relativo certificato di ultimazione. Le opere di demolizione dovranno essere corredate di Autorizzazione paesaggistica.

La Demolizione può essere assentita con carattere di urgenza per motivi di sicurezza secondo le modalità di cui alle NtA.

Art. 11 - Definizione delle operazioni d'intervento

- 1. Demolizione delle superfetazioni:** le superfetazioni sono tutte quelle costruzioni aggiunte successivamente all'organismo originale ed al suo successivo organico sviluppo, che ne hanno deformato l'autenticità tipologica e stilistica e/o ne hanno variato il volume, generalmente in modo non coerente con il *Processo di sviluppo tipologico* di appartenenza, determinando un intasamento ed una riduzione della qualità architettonico-funzionale dell'unità edilizia.
Sono inoltre assimilati alle superfetazioni i singoli elementi incongrui, solitamente costituiti da balconi, parapetti e finiture dissonanti con l'ambiente storico architettonico circostante.

Le superfetazioni sono suddivise in:

Superfetazioni consolidate, intese come quelle che, per l'impianto distributivo rilevabile nello stato di fatto, per la consistenza strutturale, per le buone condizioni igienico-sanitarie, possono a tutti gli effetti considerarsi elementi ormai compatibili con l'organizzazione spaziale e funzionale delle unità edilizie esistenti, anche se aggiunte in epoca recente e comunque in data posteriore a quella di stesura del catasto di primo impianto, avendo contribuito a determinare un equilibrio diverso da quello originale, ma comunque compiuto e coerente;

Superfetazioni precarie (o deturpanti), intese come quelle che, per la precarietà delle strutture e per lo stato di degrado architettonico e funzionale delle unità edilizie, ma anche per l'impianto distributivo e per caratteristiche tipologiche che le contraddistinguono, sono da considerarsi del tutto incongruenti rispetto all'unità edilizia originaria e agli organici ampliamenti della stessa.

La demolizione delle superfetazioni precarie o deturpanti, viene indicata con "d" o anche con assenza di campitura nel planivolumetrico di progetto; essa mira alla rimessa in pristino della parte di fabbricato od unità edilizia interessata in forme coerenti con il linguaggio originario dell'opera; è semplicemente indicativa per gli interventi di Manutenzione, mentre è obbligatoria e condizionante per le categorie superiori.

In occasione di qualsiasi intervento sull'edificio interessato, l'Amministrazione ha comunque facoltà di richiedere la demolizione degli elementi incongrui.

- 2. Demolizione od asportazione:** si applicano agli elementi o agli organismi costruttivi in cui la funzione statica o di uso sia irrilevante e sminuente dell'aspetto complessivo dell'unità edilizia o dell'ambiente in cui la stessa è inserita.
- 3. Consolidamento:** è il rafforzamento degli elementi costruttivi, in particolare strutturali, deteriorati o lesionati. Deve essere eseguito secondo la regola dell'arte costruttiva e deve interpretare, soprattutto per i fabbricati di rilievo tipologico tradizionale, la morfologia originaria dell'elemento costruttivo a cui si applica. Salvo casi di incipiente pericolo per le persone e per le cose, in cui esso è comunque consentito nei termini delle norme vigenti, **il consolidamento è obbligatorio e condizionante per le categorie d'intervento dalla Manutenzione straordinaria fino all'Ampliamento.**
- 4. Riparazione:** è il rafforzamento degli elementi ed organismi costruttivi, in particolare degli impianti e finiture, deteriorati o lesionati. Deve essere eseguita secondo le regole dell'arte costruttiva. Nel caso di interventi di riparazione in fabbricati di particolare pregio artistico e quando si applichi ad elementi costruttivi originari, la riparazione deve obbligatoriamente rispettare la morfologia originaria dell'elemento od organismo.
- 5. Sostituzione parziale e totale (rifacimenti):** è l'asportazione con successiva reinstallazione di parti od interi elementi od organismi costruttivi per i quali non siano sufficienti o adeguati la riparazione o il consolidamento. Nel caso di interventi in fabbricati di particolare pregio artistico e quando si tratti di elemento od organismo costruttivo originari, le parti sostituite o gli elementi od organismi sostituiti devono essere conformi alla morfologia originaria. In questa categoria va ricompreso l'adeguamento delle finiture esterne, comprendente la sostituzione e/o eliminazione degli elementi di finitura contrastanti con le caratteristiche dell'ambiente storico. L'adeguamento delle finiture esterne è

obbligatorio per tutti gli edifici ricadenti nelle sottozone A1 e A2.1 negli interventi di restauro e risanamento conservativo e superiori.

- 6. Installazione o applicazione:** è la formazione di nuovi elementi od organismi costruttivi all'interno di fabbricati esistenti, ed anche la costruzione di interi fabbricati o di loro parti. Ha per scopo il miglioramento delle caratteristiche d'uso delle unità funzionali. Nei casi di interventi di installazioni o applicazione in fabbricati di particolare pregio artistico, si devono obbligatoriamente rispettare tutti gli elementi od organismi costruttivi originari, senza compromettere gli elementi tipologicamente caratterizzanti o stilisticamente significativi. Tali inserimenti devono essere previsti nella posizione più coerente con il sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature.
L'installazione di elementi od organismi costruttivi indispensabili per l'igiene ed il benessere degli abitanti è obbligatoria e condizionante per tutte le categorie di intervento ad eccezione della Manutenzione ordinaria.
- 7. Adeguamento dell'altezza dei vani:** è una operazione ammessa almeno con la categoria d'intervento "4" (RE), e quando si superino le specifiche in essa contenute, con le categorie d'intervento successive, ed ha per scopo il miglioramento delle caratteristiche d'uso delle unità funzionali. E' prevista nei casi in cui l'altezza minima netta da pavimento a soffitto è inferiore a m. 2,40; per i sottotetti abitabili l'altezza minima è di m. 2,00 al piano di gronda e m. 2,50 al colmo. Negli edifici in cui sono ammessi gli interventi fino alla categoria "4" (RE), l'adeguamento dei piani per motivi igienico-funzionali è previsto mediante lo spostamento dei solai purché non si modifichi la posizione delle finestre e si garantisca una distanza tra pavimento e davanzale compresa tra i m. 0,70 ed i m. 1,10. Sono esclusi da questa operazione gli edifici di valore artistico o storico-documentario e gli edifici tipologicamente conclusi, espressamente richiamati dalle indicazioni di piano contenute nelle schede delle unità edilizie, sempre che nelle Schede non sia espressamente prevista la possibilità di rendere abitabile il sottotetto con incremento in altezza secondo il Processo di sviluppo tipologico.
E' obbligatorio il ripristino del manto di copertura e delle cornici del tetto, se esistenti, e l'omogeneizzazione delle nuove parti.
- 8. Operazioni d'intervento nella categoria "5" (Ampliamento, Sostituzione edilizia, Nuova costruzione):** ad integrazione dei contenuti del punto 6, si precisa che consistono espressamente nella realizzazione di nuove superfici e di nuovi volumi ed hanno per scopo il miglioramento e l'adeguamento delle caratteristiche d'uso delle unità abitative e la creazione di nuove unità abitative.
- 9. Modifica di forma e/o di dimensione (ridistribuzione):** hanno per scopo il miglioramento dell'organismo, funzionale alle nuove esigenze abitative e tendono alla redistribuzione dell'unità edilizia nei casi di superfetazione distributiva e nei casi di errata utilizzazione dei tipi edilizi in seguito a divisione proprietaria consona ai tipi stessi. Le nuove unità edilizie derivate da redistribuzione delle aree e/o fabbricati devono adeguare il loro impianto planimetrico al modello distributivo del tipo desunto dalla lettura dell'edilizia di base facendo riferimento al Processo di sviluppo tipologico ed alle indicazioni planovolumetriche di progetto. Si precisa che le indicazioni relative alla redistribuzione delle unità edilizie negli elaborati di Piano hanno solo valore schematico e non dimensionale.
- 10. Rifusioni:** hanno per scopo il miglioramento dell'organizzazione funzionale dei lotti e degli edifici alle nuove esigenze abitative. Si attuano su elementi seriali dello stesso tipo per realizzarne uno più evoluto quando di questi sia stata alterata la buona fruibilità con interventi di frazionamento non consoni al tipo stesso. Valgono le indicazioni e le precisazioni di cui al precedente punto 9.
- 11. Accorpamenti:** si intendono le annessioni fra Unità edilizie di cui almeno una risulti di per sé insufficientemente fruibile. Valgono le indicazioni e le precisazioni di cui al precedente punto 9.
- 12. Ripristino tipologico:** si applica nel caso in cui uno o più edifici hanno subito modifiche sulla struttura, la distribuzione e la forma o sulla divisione proprietaria non coerenti ai tipi originari ed al Processo di sviluppo tipologico. Consta di una serie d'interventi ed operazioni che tendono a ripristinare l'assetto funzionale e formale originario. Le modalità d'intervento sono quelle previste al punto 9.
- 13. Frazionamento di unità edilizie:** ha per scopo la suddivisione in due o più parti quelle unità edilizie con tipologia tradizionale a corte che, per la loro dimensione elevata e per le caratteristiche planimetriche sono suscettibili di generare altre unità edilizie senza mutazione tipologica rispetto a

quella originaria e funzionalmente autonome (accessibilità, dimensione ecc.). I meccanismi di suddivisione dovranno derivare dalla lettura critica dell'evoluzione del tessuto urbano e dai Processi storici tipologici tradizionalmente impiegati nelle successioni ereditarie. E' comunque fatto divieto, in generale, di frazionare le unità edilizie con tipologia a corte, esistenti alla data di adozione del presente Piano, con l'esclusione dei casi in cui la superficie dell'unità edilizia ecceda i 700 mq. In tal caso, le unità minime risultanti non potranno essere inferiori a 350 mq. Inoltre, i caratteri tipologici delle nuove unità derivanti dalla divisione dovranno essere compatibili con le prescrizioni delle NTA e dell'Abaco tipologico.

- 14. Rettifiche del filo stradale:** le rettifiche del filo stradale, a seguito della demolizione e ricostruzione di fabbricati o recinzioni, non sono di norma ammesse. Gli interventi ammessi sono quelli indicati nel planovolumetrico di progetto.
- 15. Ripristino delle quinte urbane:** è in genere prevista la riproposizione della quinta muraria originaria riscontrabile nel Catasto d'impianto in luogo degli arretramenti e rettifiche del filo stradale avvenuti a seguito della demolizione e ricostruzione di fabbricati o recinzioni, come anche delle alterazioni delle stesse con materiali incongrui e modifica delle aperture su strada. Gli interventi obbligatori sono quelli indicati nel planovolumetrico di progetto. Ulteriori proposte potranno essere valutate dall'Ufficio comunale del Piano sentita la Commissione edilizia e comporteranno comunque la necessità di una variante urbanistica. *Il ripristino delle quinte urbane è obbligatorio e condizionante per le categorie di intervento "4.3", "5.2" e "5.3".*

Art. 12 - Modalità di esecuzione (Codice di pratica)

I progetti di recupero, riqualificazione e/o di nuova edificazione devono privilegiare la riproposizione degli schemi compositivi coerenti con lo scenario storico urbanistico e propri della tradizione costruttiva locale (composizione dei volumi, tetti a falde, dimensioni e foggia dei balconi, aperture carrabili, ecc.).

In particolare negli elaborati di progetto e nelle relazioni tecniche allegate andranno espressamente indicati:

- I materiali impiegati nei prospetti, prevedendo l'impiego di elementi costruttivi caratteristici della tradizione locale;
- Le misure da adottare per l'eliminazione dai prospetti di cavi e condutture inutilizzati e dissonanti;
- Le misure da adottare il riordino o il corretto inserimento delle linee strettamente necessarie per la funzionalità degli impianti (elettrico, telefonico, televisivo, ecc.) individuando gli ambiti di percorrenza più idonei e ricorrendo, nei limiti del possibile, al mascheramento degli stessi. L'apertura e chiusura di tracce nelle murature del prospetto per il passaggio dei cavi o tubazioni dovrà ridursi agli accertati casi di indispensabilità. In caso di intervento dovranno essere inoltrate tempestivamente alle Aziende erogatrici le richieste di spostamento o soppressione delle linee.
- L'indicazione che i prospetti nelle zone interessate dai lavori non subiranno variazioni se non per adeguarsi agli schemi di cui ai profili regolatori di Piano; in particolar modo dovranno rimanere inalterati i rapporti dimensionali delle aperture dell'edilizia tradizionale e la conformazione delle aperture, con i relativi infissi in legno, ed essere recuperate le partizioni originarie delle aperture.

La documentazione di rilievo e di progetto degli interventi dovrà indicare con precisione la posizione di tutti gli elementi su cui si intenda intervenire richiamati dal presente articolo.

La Relazione di progetto dovrà confermare inoltre il rispetto dei requisiti di sostenibilità ambientale di cui all'art.15, in caso contrario dovranno essere giustificati i motivi che hanno portato a scelte diverse, in tal caso la Commissione edilizia, o in sua assenza il Consiglio comunale, potrà accettare, rifiutare in parte o rifiutare completamente le alternative proposte.

Dovrà essere privilegiato il restauro di finestre, persiane, porte e portoni, con interventi che preservino le caratteristiche e le forme originarie e recuperino tutte le ferramenta presenti e riutilizzabili.

Tutti gli elementi relativi alle parti esterne dei fabbricati, con l'entrata in vigore della presente normativa saranno tollerati nel loro stato anche se difforme dalle presenti prescrizioni, purchè a suo tempo espressamente indicati nel progetto approvato e successive varianti.

Tutti gli elementi difformi di cui al punto precedente saranno sottoposti a revisione, applicando le presenti prescrizioni, ogni qualvolta venga presentata domanda per il restauro o la ristrutturazione globale di facciata, della copertura o semplicemente per il rinnovo dell'elemento in questione, nel qual caso saranno oggetto di revisione tutti gli elementi relativi alle parti ad esso omogenee.

Il Codice di pratica allegato in fascicolo, che costituisce parte inscindibile delle NTA, contiene le prescrizioni sulle modalità di esecuzione sui seguenti elementi:

1. ALTEZZA DEI VANI **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
2. ANNESSI AL FABBRICATO PRINCIPALE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- 3.1 APERTURE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- 3.2 STIPITI DI PORTE E FINESTRE, SOGLIE E DAVANZALI **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- 3.3 INFISSI ESTERNI..... **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- 3.4 SISTEMI DI OSCURAMENTO ESTERNI..... **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- 3.5 PORTE ESTERNE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- 3.6 SERRANDE E PORTELLONI, VENEZIANE ESTERNE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- 3.7 INFISSI APRIBILI VERSO L'ESTERNO..... **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- 3.8 DOPPIE FINESTRE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- 3.9 NUOVE APERTURE DI AUTORIMESSE SU FRONTE STRADA.... **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
4. ASCENSORI E MONTACARICHI **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
5. ASSETTO URBANISTICO **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
6. ATTENZIONE ARCHEOLOGICA **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
7. BALCONI, RINGHIERE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
8. CANNE FUMARIE, COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI..... **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
9. COLORI..... **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
10. CONDUTTUS (AMBITUS / SCABA PE' DOMU) **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- 11.1 COPERTURE DEI FABBRICATI..... **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- 11.2 TETTOIE E COPERTURE PRECARIÉ ALL'INTERNO DI SPAZI APERTI **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
12. CORNICI, CORNICIONI, MARCAPIANI, SOGLIE E RIQUADRATURE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
13. ELEMENTI IN FERRO **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
14. GRONDE E PLUVIALI **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
15. IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI..... **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- 16.1 IMPIANTI TECNOLOGICI PUBBLICI. LINEE AEREE, TELEFONICHE ED ELETTRICHE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
17. INSEGNE, AFFISSIONI **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
18. INTERVENTI URGENTI DI CONSOLIDAMENTO MURARIO **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
19. LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI..... **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
20. LOGGIATI **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
21. MANTO DI COPERTURA **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
22. MURI DI CONFINE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
23. PANNELLI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI..... **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
24. PARAMENTI E INTONACI **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
25. PAVIMENTI **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- 26.1 PORTALI DI INGRESSO ALLE CORTI **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- 26.2 PORTONI DI INGRESSO ALLE CORTI O AI PASSI CARRAI **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
27. POZZI **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
28. RECINZIONI..... **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
29. SCALE INTERNE..... **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
30. SCALE ESTERNE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
31. SOPPALCHI **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
32. SOTTOSUOLO **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
33. SOTTOTETTI..... **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- 34.1 SPAZI APERTI, DISCIPLINA SPAZI PRIVATI..... **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

34.2 SPAZI APERTI, DISCIPLINA SPAZI PUBBLICI	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
34.3 SPAZI APERTI, DISCIPLINA VERDE PUBBLICO	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
35. SPESSORE DEI CORPI DI FABBRICA	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
36.1 STRUTTURE ORIZZONTALI.....	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
36.2 STRUTTURE VERTICALI.....	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
37. SUOLO	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
38. SUPERFICIE MINIMA DEGLI ALLOGGI, FRAZIONAMENTI.....	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
39. TENDE SOLARI	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
40. TERRAZZE PIANE	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
41. TUTELA E SALVAGUARDIA DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI DECORATIVI....	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
42. VETRINE DEI NEGOZI	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
43. ZOCCOLATURE.....	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

Art. 13 - Prescrizioni relative alla eliminazione o modificazione di elementi costruttivi non consoni

1. Nelle schede delle unità edilizie sono contenute, quando necessarie, le indicazioni relative alla eliminazione o modificazioni di elementi costruttivi non consoni; tali indicazioni assumono carattere vincolistico quando è prevista la Ristrutturazione (RE) e/o categorie seguenti; le prescrizioni valgono solo per gli edifici o le porzioni di edifici interessati dall'intervento edilizio. Tali interventi, desumibili dalle schede delle Unità edilizie o rilevati dall'Ufficio tecnico comunale con appositi sopralluoghi, vengono espressamente descritti nel titolo abilitativo.

2. La manutenzione può essere subordinata ad interventi od operazioni prioritari prescritte dall'Ufficio tecnico comunale, riservandosi l'Amministrazione comunale, in caso di non ottemperanza, d'intervenire direttamente con le procedure previste dalla legge e descritte al Titolo V.

3. Le modalità di esecuzione sono quelle contenute nell'art.12 delle presenti norme.

4. Le prescrizioni particolari sono contraddistinte dalle seguenti sigle:

- Pa) - Adeguamento formale delle coperture.
- Pb) - Sostituzione manto di copertura in lastre di fibrocemento o manti di copertura similari.
- Pc) - Adeguamento dimensionale o formale delle aperture dei corpi di fabbrica.
- Pd) - Sostituzione infissi, serramenti, persiane in alluminio o altri tipi non coerenti.
- Pe) - Eliminazione di terrazze e/o balconi o pensiline e di scale esterne.
- Pf) - Realizzazione o rifacimento d'intonaci e/o tinteggiature e/o rivestimenti con i tipi previsti nelle presenti norme.
- Pg) - Eliminazione delle superfetazioni (corpi interni alle corti).
- Ph) - Eliminazione di elementi decorativi non assimilabili ai tipi ricorrenti.
- Pi) - Sostituzione di recinzioni, ringhiere in contrasto per materiali e disegno.
- Pl) - Sostituzione di cancelli d'ingresso alla corte.
- Pm) - Sostituzione degli elementi incongrui con il contesto storico.
- Pn) - Obbligo allo scolo dell'acqua piovana di copertura dei fabbricati adiacenti.
- Po) - Eliminare o nascondere dalla vista di spazi pubblici unità esterne di impianti di condizionamento, cisterne d'acqua, antenne paraboliche o impianti similari.
- Pq) - Prescrizioni derivanti da pericolosità idraulica di cui al PAI.

Art. 14 - Interventi su Beni paesaggistici e identitari

1. Sui Beni paesaggistici e identitari, di cui all'art.47 e segg. delle NTA del Piano paesaggistico regionale, possono essere effettuati solo interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo (con eventuale adeguamento igienico e tecnologico). Per tali interventi è richiesta la preventiva Autorizzazione di cui al D.Lgs. n. 42/2004 rilasciata dalla Soprintendenza per i beni architettonici, il paesaggio e il patrimonio storico artistico e demotnoantropologico. La manutenzione ordinaria è sempre ammessa.

2. Agli interventi indicati al comma precedente, relativamente ai soli Beni identitari, va aggiunta la ristrutturazione edilizia interna (RE1). Il Piano particolareggiato prescrive, inoltre, la demolizione con o senza ricostruzione, per gli eventuali manufatti privi di interesse storico/documentale o contrastanti con il valore storico/documentale degli immobili costituenti il Bene identitario.

3. Il Piano particolareggiato individua e regola le Unità edilizie comprese all'interno delle aree di pertinenza morfologica circostanti gli organismi edilizi classificati come Beni paesaggistici e identitari, in considerazione del fatto che ricadano in zone di tutela integrale o condizionata.

4. La tutela dei Beni identitari è assicurata sia mediante la conservazione ed il ripristino ambientale paesaggistico, sia attraverso un accurato controllo preventivo ed in corso d'opera degli eventuali interventi di parziale e limitata trasformazione, resi necessari dalle esigenze di tutela e fruizione dell'area.

5. Nelle aree di vincolo cautelativo intorno ai Beni paesaggistici e identitari è consentita, previa approvazione del Consiglio Comunale e stipula di apposita convenzione, l'integrale demolizione degli edifici incongrui (generalmente classificati A2.2 e con categorie di intervento 4.3 e 5.2) ed il trasferimento della volumetria preesistente in altra area con destinazione urbanistica compatibile, a condizione che il lotto sia ceduto gratuitamente al Comune per destinarlo a finalità pubbliche.

In tale ipotesi è concesso un incremento volumetrico del 40% in caso di riduzione di almeno il 15% dell'indice di prestazione energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005, elevabile fino al 45% nel caso in cui il predetto indice raggiunga il 20%

Per questi interventi, con Deliberazione Consigliare, nell'area del nuovo insediamento può essere derogato esclusivamente l'indice di fabbricabilità e l'altezza, che non può essere maggiore di un piano rispetto agli edifici circostanti, e a condizione che la soluzione progettuale si armonizzi con il contesto paesaggistico in cui va ad inserirsi.

Art. 15 - Sostenibilità ambientale

1. Tutti gli interventi da eseguire con l'impiego delle Categorie 4.3 e 5 devono:

- a) Favorire il risparmio energetico, l'utilizzo delle fonti rinnovabili ed il riutilizzo delle acque piovane;
- b) Garantire il benessere, la salute e l'igiene dei fruitori;
- c) Avvalersi di materiali da costruzione, di componenti per l'edilizia, di impianti, di elementi di finitura, di arredi fissi selezionati, chiaramente certificati, tra quelli che non determinano lo sviluppo di gas tossici, emissione di particelle, radiazioni o gas pericolosi, inquinamento dell'acqua o del suolo;
- d) Privilegiare l'impiego di materiali e manufatti di cui sia possibile il riutilizzo al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso consumo energetico.

2. La selezione e la scelta di materiali, tecniche costruttive e principi di progettazione, va condotta coerentemente con la cultura materiale del luogo, privilegiando la salvaguardia e il recupero del patrimonio edilizio pre-moderno esistente.

3. La Relazione di progetto dovrà confermare il rispetto dei requisiti di sostenibilità, meglio specificati nella Relazione urbanistica del presente Piano, in caso contrario dovranno essere giustificati i motivi che hanno portato a scelte diverse, in tal caso la Commissione edilizia potrà accettare, rifiutare in parte o rifiutare completamente le alternative proposte.

Art. 16 – Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili

1. In tutti gli edifici dotati di riscaldamento, per gli edifici esistenti in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento, per interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso non residenziale e per gli interventi di ristrutturazione edilizia integrale o urbanistica, si applicano le seguenti prescrizioni.

2. Per limitare le emissioni di anidride carbonica e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, il fabbisogno energetico degli edifici deve essere soddisfatto favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, da dimostrare da parte del progettista nella relazione allegata al progetto.

3. Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

5. È d'obbligo nelle nuove costruzioni l'utilizzo di vetri doppi, con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, è suggerita la sostituzione degli stessi che si dovranno adeguare ai valori di trasmittanza della relativa zona climatica, a meno che non siano compresi nelle sottozone A1 e A2.1.

6. È suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti in laterocemento o nelle solette dei locali da climatizzare.

7. Per i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, artigianale e ad uso collettivo è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari, purchè compatibili con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del Comparto e comunque nel rispetto delle prescrizioni del Codice di pratica. L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato; in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%.

8. I pannelli solari devono essere installati su tetti piani o a terra, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincolo di conservazione. In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:

- I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
- i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

9. In tutti gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali di attuazione, etc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, etc.).

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

- a) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento;
- b) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
- c) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

10. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento è fatto obbligo l'impiego di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale.

Art. 17 – Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile negli edifici esistenti e di nuova costruzione ad uso residenziale, si raccomanda l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).

2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

3. Per gli edifici di nuova costruzione (Categorie 4.3, 5.2 e 5.3) la pratica in oggetto è da ritenersi obbligatoria; se dispongono di una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 50 mq di superficie lorda complessiva degli edifici stessi.
4. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
5. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile".

Art. 18 – Disciplina del verde su aree private

1. Il verde dovrà essere realizzato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie alla evapotraspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
2. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
3. Le alberature di alto e medio fusto esistenti sono da conservare e da proteggere; in tutto il Centro matrice è vietato procedere all'abbattimento di alberi d'alto fusto e di pregio ambientale senza la preventiva Autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso. L'abbattimento è consentito, di norma, in caso di stretta necessità (malattia, pericolo). L'abbattimento di alberi aventi circonferenza del fusto -misurata a 1,30 metri di altezza da terra- uguale o maggiore di cm. 60 deve essere comunicato all'Ufficio tecnico comunale, anche quando si tratti di alberi da frutta.
4. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
5. E' comunque obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire la diffusione delle principali malattie.

Art. 18bis – Disciplina degli orti periurbani

Il Piano individua con apposita campitura le aree verdi di particolare interesse storico ambientale (giardini, orti, vigneti, aree agricole) strettamente connessa alla struttura insediativa premoderna e pertanto soggette a vincolo di conservazione attiva.

In dette aree è vietata qualunque alterazione morfologica, la formazione di costruzioni anche completamente interrato, gli sbancamenti di terreno, di strade, di piazzali, di parcheggi, di recinzioni, di pavimentazioni non drenanti e di manufatti in genere; sono inoltre vietati gli usi e le attività che possano compromettere il mantenimento e lo sviluppo del patrimonio arboreo esistente.

Il patrimonio arboreo è soggetto a vincolo di conservazione; sono ammessi i soli interventi di avvicendamento e sostituzione degli alberi danneggiati, malati, decrepiti o delle specie non tipiche o in contrasto con i caratteri dell'impianto del giardino o dell'orto.

Sono ammessi, purchè non comportino l'alterazione del patrimonio arboreo e non contrastino con i caratteri del sito, i seguenti interventi:

- .la formazione di serre completamente vetrate con superficie massima di mq 24 e con altezza massima non superiore a m. 2,50;
- la realizzazione di ricoveri e annessi per l'allevamento di animali da cortile ad uso familiare secondo le specie e quantità consentite dal Regolamento di Polizia urbana;

.la formazione di pergolati aperti su tutti i lati compresa la copertura;
.la formazione di percorsi pedonali con pavimentazione di tipo drenante;
la realizzazione di volumi funzionali all'attività orticola per una cubatura non superiore a 30 mc per singola unità edilizia;
Devono essere conservati i muretti a secco esistenti e ripristinati quelli ammalorati;
devono essere conservate e curate le siepi vive esistenti.
I muri di contenimento devono essere in pietra a secco.
I nuovi muri di contenimento devono essere in pietra a secco, quelli esistenti realizzati in muratura o in c.a. devono essere sostituiti o, quantomeno rivestiti nelle parti in vista da contromuri in pietra con giunto stilato profondo. Sono vietate le placcature con pietra sottile.

Art. 19 - Fabbricati incongrui

1. Per quanto riguarda i fabbricati classificati dal Piano come incongrui, per i quali il PPR indica la necessità che vengano restituiti livelli di valore paesaggistico elevato al contesto storico culturale o insediativo, al fine di garantire l'omogeneità ambientale degli interventi di sostituzione edilizia rispetto al contesto, dovranno essere rispettati i seguenti indirizzi vincolanti:

- riproposizione delle tipologie edilizie caratteristiche del tessuto storico-tradizionale;
- rispetto della cortina stradale continua;
- mantenimento delle altezze dell'intorno con possibilità d'uso dei sottotetti ricavati in falde costruite secondo le pendenze storiche, ovvero entro un massimo di inclinazione del 35%;
- uso di elementi architettonici e cromatismi previsti della tradizione locale;
- impiego di materiali tradizionali nelle parti esterne;

Prevalgono in ogni caso le indicazioni contenute nelle Schede delle unità edilizie.

Art. 20 – Destinazioni d'uso ammesse

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità edilizia è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.

2. Al fine di riutilizzare il patrimonio edilizio esistente e garantire la diversità funzionale necessaria per la valorizzazione del Centro matrice, compatibilmente con i caratteri edilizi architettonici delle unità immobiliari, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Residenza e relativi annessi;
 - b) Pubblici esercizi ed attività commerciali al dettaglio;
 - c) Strutture terziarie pubbliche e private;
 - d) Attrezzature sanitarie, scolastiche e dedicate al culto;
 - e) Attrezzature associative, ricreative, sportive e culturali con capienza di pubblico inferiore a 100 utenti;
 - f) Attrezzature ricettive e di ristoro;
 - g) Artigianato di servizio con le seguenti limitazioni:
 - unità con superficie utile di calpestio inferiore a 150 mq;
 - caratteristiche tipologiche e costruttive non in contrasto con il contesto del centro;
 - assenza di fonti di emissioni inquinanti.
2. Sono vietate le destinazioni d'uso sottoindicate:
- h) attività commerciali all'ingrosso
 - i) mostre o attività commerciali a carattere permanente negli spazi scoperti;
 - j) tutte quelle attività, ivi compresi i pubblici esercizi, le discoteche, ecc. che, a giudizio dell'Amministrazione, siano in contrasto con le tradizioni culturali del Centro matrice o che comportino aggravamenti nel sistema del traffico e di parcheggio nella zona;
 - k) l'installazione di impianti ed apparati per teleradiocomunicazioni tra cui i ripetitori per la telefonia mobile.

3. L'attività artigianale di produzione è consentita unicamente nei fabbricati esistenti a destinazione d'uso produttiva (ivi compresi eventuali magazzini e depositi), da attestarsi sulla base di concessioni edilizie rilasciate alla data di adozione del presente Piano, oppure sulla base della documentazione catastale esistente alla stessa data, oppure ancora sulla base della documentazione inerente lo svolgimento dell'attività produttiva preesistente alla data di adozione del presente Piano.

4. Per le attività artigianali compatibili con la residenza, non è ammesso l'insediamento delle attività di produzione nelle stanze poste a confine con altri edifici a destinazione residenziale. In ogni caso l'insediamento di tutte le attività artigianali è ammesso solo per quelle attività che non siano classificate insalubri di I^a e II^a classe, e che comunque non siano causa di nocività e molestia nei confronti degli insediamenti residenziali.

5. Nelle sottozone A1 sono escluse nuove strutture commerciali miste (alimentari + non alimentari) ed esercizi singoli o centri commerciali esclusivamente non alimentari con superfici di vendita superiori a 150 mq;

6. Si intende che il rapporto tra Superficie di vendita e Superficie lorda di pavimento è pari a 0,75, in altri termini a 100 mq di Superficie lorda di pavimento a destinazione d'uso commerciale potrà corrispondere un valore di Superficie di vendita non superiore a 75 mq.

Art. 21 - Modificazioni di destinazione d'uso

1. Si considerano come ufficialmente in atto, e quindi preesistenti, tutti gli usi in essere alla data di adozione del presente Piano se risultanti da licenza, concessione, autorizzazione o altri atti e documenti aventi data certa e anteriore.

2. Sono interventi di modificazione della destinazione d'uso di un'unità immobiliare, quegli interventi che, anche senza comportare l'esecuzione di opere edilizie, ne modificano l'uso esistente, ovvero quello previsto, con altro uso ammissibile.

3. L'utilizzazione parziale di unità abitative a fini artigianali o commerciali non costituisce variazione della destinazione d'uso, purché la superficie lorda di pavimento interessata dalla variazione non riguardi più di del 30% della superficie utile dell'unità immobiliare con un massimo di 30 mq.

4. La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita dagli strumenti urbanistici e indicata nella Scheda dell'Unità edilizia, sarà ammissibile se compatibile con l'impianto tipologico di appartenenza dell'unità edilizia, nel rispetto della tipologia dello stesso e delle norme del Regolamento edilizio, nonché delle altre prescrizioni vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.

5. Le attività non residenziali potranno interessare solo quegli edifici o parti di edificio la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici siano compatibili; ovvero quelle parti di fabbricato che, per caratteristiche costruttive, dimensionali ed igienico sanitarie, non possono essere adibiti ad uso residenziale.

6. Per gli interventi di cambio di destinazione d'uso si danno due casi:

1. Modifica con aumento del carico urbanistico, determinato dal mutamento dell'uso rispetto alla classificazione precedente o alla classificazione catastale;
2. Modifica senza aumento del carico urbanistico, negli altri casi.

Gli interventi di modifica delle destinazioni d'uso sono sottoposti a:

- Concessione edilizia, se si tratta di interventi di tipo 1; per i quali la concessione sarà gratuita nei casi previsti dalla legge, e ogni qualvolta gli oneri di urbanizzazione corrispondenti alla nuova destinazione d'uso non sono superiori a quelli corrispondenti alla destinazione d'uso esistente; sarà invece onerosa in tutti gli altri casi, per i quali è dovuto il conguaglio fra gli oneri corrispondenti alla destinazione d'uso richiesta e quelli corrispondenti alla destinazione d'uso preesistente;
- Autorizzazione edilizia o Dichiarazione di inizio attività, se si tratta di interventi di tipo 2.

7. E' in ogni caso richiesta l'Autorizzazione paesaggistica.

8. Le trasformazioni di destinazione d'uso per attività commerciali sono consentite a condizione che risulti disponibile, in aggiunta a quanto prescritto dall'art.18 della L. n. 765 e successive varianti (1 mq/10 mc), uno spazio da destinarsi a parcheggi e manovra, privato ma di uso pubblico o connesso con l'attività commerciale, non inferiore all'80% della superficie di vendita per il settore alimentare e al 60% per il non alimentare, da ubicarsi nella posizione più conveniente o secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale. Le quantità sopra descritte sono comprensive degli spazi d'accesso e di manovra e di quelli destinati al carico e allo scarico delle merci.

9. Possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue agli spazi commerciali purché esse:

- a) non risultino destinate a verde privato o comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'esproprio o a servitù di uso pubblico;
- b) siano raggiungibili a piedi con un percorso non superiore a 100 metri;
- c) vengano vincolate a tale funzione fino a quando perduri la destinazione commerciale del fabbricato oggetto dell'intervento, mediante atto da trascriversi nei Registri Immobiliari a cura del richiedente;
- d) non superino il 50% dell'intera quantità prescritta al presente articolo.

10. Nelle Medie strutture di vendita (MSV) i parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, o collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione tra il parcheggio e l'ingresso di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio. In tali aree dovranno essere indicati gli spazi destinati ai veicoli per disabili nella misura minima di un posto auto ogni 50 complessivamente disponibili, con un minimo di uno.

11. E' sempre ammessa la trasformazione d'uso degli edifici, o di parti di essi, da destinare a servizi pubblici di quartiere. Nei piani terra di tutte le tipologie prevalentemente residenziali sono ammesse scuole materne o asili nido. La localizzazione di dette attrezzature dovrà prospettare su spazi sistemati a verde nel piano o comunque su spazi aperti e ampi al fine di assicurare la salubrità dei locali e la funzionalità delle attrezzature stesse.

12. Le destinazioni d'uso, che all'entrata in vigore delle presenti norme risultassero in contrasto con esse, devono essere ritenute "*ad esaurimento*" e, quindi, sono vietati ampliamenti e interventi mentre sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la ristrutturazione edilizia, se prevista dalla categoria d'intervento, senza incremento di superficie utile o di volume.

13. E' vietata la trasformazione d'uso residenziale dei locali privi di accesso diretto dalla pubblica via.

14. Gli edifici esistenti con destinazione agricola in essere potranno mantenere tale destinazione impropria fino alla trasformazione nelle destinazioni d'uso ammesse dal precedente articolo, a condizione che non vi siano utilizzi per stalle o allevamenti di animali con numero di capi superiore a quanto stabilito dal Regolamento di Polizia urbana, ma unicamente per deposito di materiali non nocivi e attrezzature agricole.

15. La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita urbanisticamente, sarà ammissibile se potrà essere adattata all'edificio esistente nel rispetto di tutte le norme del R.E., nonché delle altre norme vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.

TITOLO III - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art. 22 – Titoli abilitativi

1. Tutti gli interventi consentiti o prescritti dal Piano particolareggiato si eseguono con le seguenti modalità:
 1. **Comunicazione semplice:**
 - a) Opere di manutenzione ordinaria.
 2. **Comunicazione asseverata** a firma di un professionista abilitato:
 - a) opere interne conformi agli strumenti urbanistici, che non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispecchino le originarie caratteristiche costruttive;
 - b) opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti che rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.
 - c) eliminazione delle barriere architettoniche interne agli edifici che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
 3. **Autorizzazione edilizia:**
 - a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetrie;
 - e) le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice civile;
 - f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano necessari, sulla base di nuove disposizioni;
 - g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate, che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
 - h) opere di demolizione, i rinterrati e gli scavi finalizzati ad attività edilizia.
 4. **Dichiarazione di inizio attività (o D.I.A.):** è data facoltà di attivare gli interventi di cui al punto 3 precedente, con esclusione degli interventi di cui alla lettera h), anche con Denuncia di inizio attività previa acquisizione dell'Autorizzazione paesaggistica.
 5. **Concessione non onerosa:** vale per la categoria d'intervento "6" (demolizione) e per le categorie "3" (restauro e risanamento conservativo) e "4" (ristrutturazione) quando non comportino mutamento della destinazione. Il contributo di concessione non è dovuto per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari; non è inoltre dovuto per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela storico-artistica e ambientale.
 6. **Concessione onerosa:** vale per tutte le fattispecie non comprese nel precedente punto 5.

7. Opere pubbliche di iniziativa comunale

Il progetto di opere pubbliche di iniziativa comunale è approvato dalla Giunta, senza l'obbligo di rilascio di concessione o autorizzazione. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel Regolamento edilizio e nelle presenti Norme di attuazione in relazione al tipo di intervento, e devono essere accompagnati da una relazione tecnica asseverata del Progettista che attesti la conformità urbanistica ed edilizia delle opere proposte. Devono in ogni caso essere munite dell'Autorizzazione paesaggistica rilasciata dall'Ufficio tutela paesaggio.

Art. 23 – Elaborati da allegare alle richieste di atti abilitativi

Fermi restando gli elaborati indispensabili richiesti dal Regolamento Edilizio, per gli interventi all'interno del Centro matrice è necessario allegare la seguente documentazione:

1. Manutenzione ordinaria (MO).

Le comunicazioni per interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere corredate da semplice elencazione e descrizione delle opere che si intendono eseguire e da una documentazione fotografica dell'esistente.

Nei casi in cui l'Ufficio tecnico comunale lo ritenga opportuno potranno essere richiesti elaborati grafici integrativi.

2. Manutenzione straordinaria (MS).

Le richieste di autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio esistente dovranno essere corredate da elaborati grafici planimetrici (piante) ed altimetrici (sezioni e prospetti) in scala non superiore ad 1:100, nei quali siano chiaramente evidenziate:

- lo stato attuale dell'edificio o dell'alloggio;
- le modificazioni che si intendono apportare, rapportate alle condizioni attuali (segnando in rosso le opere di costruzione ed in giallo quelle di demolizione previste);
- le destinazioni specifiche dei singoli ambienti (letto, bagno, cucina, soggiorno, ripostiglio, magazzino, etc.) segnalando chiaramente le eventuali variazioni di destinazione;
- i caratteri delle opere di finitura che si vogliono adottare, soprattutto quando queste incidono su aspetti esterni dell'immobile, relativi a:
 - colori esterni, infissi, pavimentazioni esterne, soglie, tipo di manto di copertura, etc.
- Una dettagliata relazione elencherà e descriverà le opere che si intendono eseguire.

3. Restauro e Risanamento conservativo (R).

Tutte le richieste di Autorizzazione o Concessione per opere di restauro e risanamento conservativo dovranno essere corredate da elaborati grafici di Rilievo dello stato attuale, planimetrici (piante di tutti i piani e delle coperture) ed altimetrici (prospetti esterni, interni e sezioni) alla scala di 1: 50, integrati da disegni di dettaglio dei motivi architettonici rilevanti esistenti, come sono scale, finestre di interesse architettonico rilevante, portali, volte, etc.

Il progetto di restauro verrà redatto in scala non superiore a 1: 50, e segnerà su elaborati strettamente corrispondenti a quelli di rilievo le opere che si intendono eseguire (segnalando in giallo le eventuali demolizioni ed in rosso le parti di nuova costruzione).

Una dettagliata relazione descriverà ed elencherà tutte le opere in progetto, specificando tutti i materiali che si intende impiegare (pavimenti, intonaci, colori, infissi, manto di copertura, riprese murarie a vista, etc.).

Una estesa documentazione fotografica dei prospetti esterni ed eventualmente interni, e degli elementi architettonici di maggior interesse dovrà illustrare chiaramente lo stato attuale dell'edificio, soprattutto per le parti che verranno interessate dalle opere di progetto.

4. Ristrutturazione edilizia (RE), Ampliamento (AT-A), Sostituzione edilizia (SR), Nuova costruzione (NC).

Tutte le richieste di concessione per interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sostituzione edilizia, nuova costruzione dovranno essere corredate da Rilievo dello stato di fatto dell'Unità edilizia, compresa la descrizione degli spazi esterni (cortili o giardini), redatto in scala non superiore ad 1:100 (piante, prospetti, sezioni, coperture e planimetria).

Ampia documentazione fotografica descriverà lo stato attuale dell'edificio o dell'isolato, con particolare attenzione per le parti che si intende modificare.

Il progetto, oltre gli elaborati di rito prodotti alla scala di 1:100 (piante, prospetti, sezioni, coperture e planimetria), dovrà documentare le condizioni statiche attuali degli edifici e le eventuali modifiche strutturali o consolidamenti che si intende operare.

Dovranno inoltre essere chiaramente indicate:

- la cubatura attuale degli edifici;
- le nuove cubature che si realizzano;

- la presenza di superfetazioni ed elementi impropri e la relativa eliminazione nella ristrutturazione;
- il tipo, numero e composizione degli alloggi esistenti;
- il tipo, numero e caratteristiche degli alloggi di progetto, verificando il rispetto delle norme sugli alloggi minimi di cui all'art. 12 delle presenti norme;
- i sistemi di distribuzione degli alloggi (scale, disimpegni, corridoi e simili).

Dettagliata relazione illustrerà, oltre agli aspetti elencati, le opere che si intendono eseguire ed i materiali che si vogliono impiegare (paramenti esterni, intonaci, colori, manto di copertura, infissi, etc.).

In particolare, dovrà essere espressamente dichiarata (e successivamente attestata dal Direttore dei lavori) la presenza dei requisiti di sostenibilità ambientale e di miglioramento dell'efficienza energetica.

5. Tutti gli elaborati, da consegnare in quadruplica copia, devono essere firmati da un professionista abilitato ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti. Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione dettagliata delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, del rifornimento dell'acqua potabile e dallo scarico delle acque bianche e nere, e di ogni altra notizia atta ad accertarne la rispondenza con le presenti norme.

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

7. Al fine di uniformare l'istruttoria delle domande è fatto obbligo di utilizzare la modulistica posta a disposizione dal Comune, che dovrà essere compilata in ogni sua parte, dietro corresponsione di una somma che verrà fissata a titolo di rimborso.

8. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici é richiesto il rilievo dettagliato dell'edificio da demolire, in scala almeno 1:100, e adeguata documentazione fotografica delle fronti prospettanti su strade pubbliche.

9. E' facoltà dell'Ufficio tecnico comunale richiedere ulteriore documentazione, atti integrativi o elaborati grafici in scala maggiore, la facoltà può essere esercitata per una sola volta, sempre che i nuovi elaborati presentati non corrispondano alle caratteristiche richieste.

10. L'Amministrazione comunale potrà imporre, acquisito il parere dell'Ufficio tecnico comunale, a suo insindacabile giudizio, quelle eventuali modifiche delle caratteristiche costruttive e dei materiali proposti che riterrà opportune al fine di ottenere la massima congruenza con il contesto ambientale ed il coordinamento degli interventi.

11. Le disposizioni di cui al presente articolo sono da intendersi integrative e prevalenti qualora in contrasto con quelle previste dal Regolamento Edilizio.

12. Progetto preliminare.

Per rendere meno onerosa e più rispondente alla normativa del Piano la richiesta di Autorizzazione o di Concessione edilizia, è consentita la presentazione di un progetto preliminare, in duplice copia, costituito dai grafici essenziali, anche in scala 1:200, corredati dalle misure strettamente necessarie alla comprensione delle opere che si vogliono eseguire e di una esauriente documentazione fotografica.

Ottenuto l'assenso al preliminare, l'interessato potrà procedere con maggiore sicurezza alla presentazione del progetto definitivo.

13. Accertamento di conformità

Le superfetazioni coerenti e le parti delle unità edilizie per i quali il presente Piano preveda il mantenimento dei volumi o la ristrutturazione o la demolizione con ricostruzione, o la sostituzione edilizia, delle quali non fosse dimostrata la liceità, possono ottenere la concessione⁵.

⁵ Può essere richiesta anche l'autorizzazione in sanatoria, quando le superfetazioni coerenti siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda. Il rilascio della concessione in sanatoria però è subordinato al pagamento degli oneri di concessione in misura doppia, ai quali va aggiunto il costo della sanzione per il cosiddetto "danno ambientale".

14. Verifica in corso d'opera

Nelle Zone A1 e A2.1 la concessione edilizia per interventi su edifici di valore architettonico e ambientale, viene rilasciata con riserva di verifiche in corso d'opera da parte dell'Ufficio tecnico comunale. Qualora nel corso dei lavori si presentino problemi di carattere statico, o emergano elementi di carattere architettonico prima sconosciuti, la cui conservazione sia pregiudicata dall'intervento di progetto, è fatto obbligo al titolare del titolo abilitativo di presentare una variante al progetto originario. In tal caso, il titolare della concessione deve richiedere un sopralluogo da parte del Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale per una concorde valutazione dei problemi sopraggiunti, e per definire gli orientamenti per la presentazione della eventuale variante. Nel caso in cui emerga la necessità di procedere con demolizioni non previste in progetto, va tempestivamente richiesto un sopralluogo da parte dell'Ufficio tecnico prima di procedere con qualsiasi azione non autorizzata.

15. Interventi parziali

E' ammesso l'intervento su porzioni di edificio, purché le opere non riguardino i prospetti su strada, mentre interventi che interessino tali prospetti devono essere condotti unitariamente per tutto il prospetto riconoscibile.

16. Validità delle Autorizzazioni già rilasciate

Tutti gli elementi di facciata, architettonici, decorativi, coloristici, tecnologici e l'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale e di arredo, con l'entrata in vigore del presente Piano verranno tollerati, anche se incongrui, purché a suo tempo regolarmente autorizzati.

Questi elementi saranno sottoposti a revisione, secondo i criteri delle presenti norme, ogni qualvolta venga presentata domanda per interventi di manutenzione o restauro di facciata o semplicemente per il rinnovo dell'elemento in questione, o su specifica iniziativa dell'Amministrazione comunale per l'attuazione di Programmi integrati, di Riqualificazione urbana o comunque di interventi pubblici riguardanti il miglioramento delle condizioni ambientali del luogo.

17. Varianti al progetto autorizzato

Per eventuali variazioni al progetto autorizzato, dovranno essere presentati i relativi elaborati che verranno assoggettati alla stessa procedura d'approvazione del progetto originario. L'esecuzione dei lavori in variante dovrà essere successiva al rilascio della relativa autorizzazione.

Sarà ammessa esclusivamente la realizzazione di opere con lievi difformità di natura formale rispetto al progetto autorizzato e non riguardanti superfici, altezze, volumetrie e l'aspetto esterno. Per tali opere il proprietario potrà ottenere l'approvazione anche a lavori ultimati, se le stesse non sono in contrasto con le presenti norme, purché richiesta prima della dichiarazione di fine lavori.

18. Fine lavori.

Nelle opere di manutenzione straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riguardanti:

- a) tutti gli edifici, relativamente a coperture e facciate;
- b) tutti gli edifici di rilevante valore storico o ambientale (sottozone A1.1-A1.2);

a lavori ultimati è fatto obbligo agli intestatari del provvedimento abilitativo di inviare, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, idonea documentazione fotografica.

Il Direttore dei Lavori redige un certificato di conformità al progetto approvato dei lavori eseguiti, nel quale dovrà dichiarare la congruità degli stessi ai requisiti prestazionali e di sostenibilità richiesti dal Piano.

A giudizio insindacabile del Sindaco, acquisito il parere dell'Ufficio tecnico e della Commissione Edilizia, i lavori difformi dovranno essere rifatti a spese del proprietario, entro un termine definito volta per volta dall'Amministrazione Comunale, in relazione all'entità dei lavori da eseguirsi.

Inoltre, qualora gli elementi già esistenti relativi a facciate e coperture (decorativi, tecnologici, architettonici) presentino un aspetto degradato o comunque non decoroso, l'Amministrazione ne ordina il ripristino da eseguirsi secondo le presenti norme, fissando un congruo termine per l'esecuzione delle opere ed applicando le sanzioni previste.

Per le opere relative al punto a), decorso inutilmente il termine stabilito, l'Amministrazione ordina ad altra ditta il rifacimento dei lavori, che verrà eseguito a spese del proprietario.

Per le opere relative al punto b), nel caso di lavori male eseguiti o difformi alle prescrizioni, verranno applicate le sanzioni previste.

19. Abitabilità.

L'abitabilità è consentita alle seguenti condizioni:

a) presenza di finestratura sui fronti prospicienti gli spazi aperti pubblici o gli spazi aperti privati interni al lotto (cavedi, cortili, orti o giardini).

Per gli edifici soggetti a restauro è prescritto il ripristino della finestratura originaria sui fronti esterni, mentre sono possibili, in accordo con le norme specifiche per le varie tipologie, operazioni di ripristino e di apertura di nuovi vani finestrati sui fronti interni, a condizione che non venga alterata l'unitarietà dei prospetti, con particolare riferimento alla loro scansione modulare;

b) in ogni caso le altezze libere di progetto per i vani abitabili non potranno essere inferiori a m. 2.70 mentre quelli dei vani non abitabili non potranno essere inferiori a m. 2.30.

Art. 24 – Autorizzazione paesaggistica

RIDEFINIRE IN CONSEGUENZA DELLE DISPOSIZIONI PIU' RECENTI

1. Le domande per il rilascio della autorizzazione paesaggistica devono essere indirizzate all'Assessore regionale degli Enti locali, finanze e urbanistica e presentate presso il Comune subdelegato in cui sono situati i beni oggetto di tutela.

2. Sono di competenza del Comune le autorizzazioni relative a:

a) interventi su edifici privati riguardanti le categorie di opere di cui all'articolo 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, con esclusione di quelli previsti dalla lettera e) e di quelli ricadenti in aree di centro storico (zona urbanistica "A") non soggette a disciplina di piano particolareggiato o comunque attuativo, ovvero quando tale piano non sia stato precedentemente approvato;

b) interventi di nuova costruzione ricadenti nelle zone urbanistiche di completamento "B", con esclusione di quelli comportanti la demolizione delle preesistenze edificate nel periodo anteriore al 29 giugno 1939;

c) interventi di nuova costruzione ricadenti in aree soggette a pianificazione attuativa, precedentemente approvata;

d) posa in opera di insegne;

e) linee elettriche di bassa tensione;

f) trivellazione di pozzi per l'utilizzazione delle falde acquifere, escluse quelle minerali e termali; g) opere agro-silvo-pastorali non residenziali in agro (zona urbanistica "E"), purché sia rispettato l'indice edificatorio pari a 0,03 mc/mq;

h) attività silvo-colturali, arboricoltura da legno, potature e manutenzione del patrimonio arboreo, opere antincendio e fasce tagliafuoco, lavori di difesa forestale, con esclusione del taglio a raso degli alberi ad alto fusto o cedui e delle opere di rimboschimento interessanti superfici superiori a 2 Ha.

3. Qualora l'autorizzazione sia richiesta per le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo o per le opere interne, l'organo comunale competente emana il provvedimento su parere del solo ufficio tecnico comunale.

4. Le domande riguardanti i provvedimenti relativi ad oggetti diversi da quelli indicati sono inviate dal Comune al competente Servizio dell'Assessorato regionale degli Enti locali entro 30 giorni dal loro deposito. Dopo la presentazione, la domanda viene siglata: tale operazione ha lo scopo di verificare la tipologia delle richieste per distinguere quelle a carattere d'urgenza (per esempio quelle relative allo Sportello unico) da quelle ordinarie e per l'assegnazione al settore o gruppo di lavoro competente.

Successivamente, la domanda viene protocollata e l'ufficio provvede a ricercare eventuali pratiche precedenti e creare il fascicolo (repertoriazione).

Quest'ultimo viene consegnato al tecnico istruttore, il quale procede all'istruttoria della pratica e a richiedere l'integrazione di ulteriori documenti, effettuare sopralluoghi e richiedere colloqui con il progettista o con il proprietario.

Nel caso in cui, durante l'esame del progetto, dovessero sorgere problemi di lieve entità, viene convocato il progettista, attraverso comunicazione al richiedente, per cercare una risoluzione alle problematiche riscontrate.

Nel caso di intervento contrario alle norme di tutela del paesaggio, invece, l'ufficio emana un provvedimento di pre-diniego, dandone comunicazione al richiedente che, nel termine di 40 giorni, potrà presentare le controdeduzioni.

Sui pareri negativi dell'ufficio deve esprimere parere consultivo la Commissione locale per il paesaggio.

Nel caso in cui al pre-diniego non pervenga nessuna risposta da parte del richiedente, il fascicolo viene esaminato dalla Commissione e, successivamente, viene adottato il provvedimento a firma del dirigente.

Nel caso in cui il cittadino faccia pervenire risposta al pre-diniego, invece, l'ufficio procederà ad una nuova istruttoria: se questo dovesse accogliere le controdeduzioni del richiedente, sarà adottato il provvedimento finale, mentre, in caso di disaccordo, l'ufficio comunicherà al cittadino la resistenza nel proprio parere negativo e sottoporrà alla Commissione il fascicolo, dandone comunicazione all'interessato.

Art. 25 - Oneri a carico dei privati e convenzioni

1. Il Piano particolareggiato si riferisce alle previsioni del PUC per quanto attiene le quantità minime di spazi pubblici per abitante teorico insediabile, nonché relative alle attività diverse dalla residenza. Tali spazi trovano collocazione e ubicazione già definita nel contesto della zonizzazione generale di PUC come integrata dalla Variante relativa al presente Piano..

2. Gli interventi su aree e fabbricati regolamentati dal Piano particolareggiato non sono pertanto soggetti al reperimento delle relative aree a standard, a meno che non sia modificato il peso insediativo già dimensionato dal PUC con aumenti del numero delle unità edilizie, ricostruzioni, nuove costruzioni e cambi di destinazione d'uso. In tal caso andranno reperite –o eventualmente monetizzate- le aree a standard corrispondenti alla differenza tra la situazione attuale e quella di progetto.

Art. 26 - Gestione tecnica del Piano particolareggiato

1. La gestione tecnica del Piano particolareggiato è affidata all'Ufficio tecnico comunale, che potrà avvalersi del supporto di una specifica consulenza esterna indicata dalla Giunta, con funzioni di verifica attuativa, di aggiornamento, di istruttoria e predisposizione di tutti gli atti amministrativi previsti per legge.

TITOLO IV – PRESCRIZIONI PER LE AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA

Art. 27 . Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica

1. Nelle aree di pericolosità idrogeologica le attività antropiche e le utilizzazioni del territorio esistenti alla data di approvazione del PAI continuano a svolgersi compatibilmente con quanto stabilito dalle presenti norme.

2. Gli interventi, le opere e le attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) sono effettivamente realizzabili soltanto:

- a) se conformi alle presenti Norme di Attuazione e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;
- b) subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 24 e 25 delle NdA del PAI, nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto dagli art. 8, comma 9; art.13, commi 3, 4, 8; art.19, comma 4; art.22, comma 4; art.27, comma 6; art.28, comma 8; art.29, comma 3; art.31, comma 6; art.32, comma 4; art.33, comma 5; Allegato E; Allegato F.

Lo studio è presentato a cura del soggetto proponente, unitamente al progetto preliminare redatto con i contenuti previsti dal DPR 21.12.1999, n.544 e s.m.i., ed approvato dall'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici prima del provvedimento di assenso al progetto, tenuto conto dei principi di cui al comma 5 successivo.

3. Nel caso di interventi per i quali non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica i proponenti garantiscono comunque che i progetti verifichino le variazioni della risposta idrologica, gli effetti sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti e sulla permeabilità delle aree interessate alla realizzazione degli interventi, prevedendo eventuali misure compensative.

4. Nelle aree di pericolosità idrogeologica sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente elencati negli articoli da 27 a 34 e nelle altre disposizioni delle NdA del PAI, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite comprese quelle poste dallo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, ove richiesto. Tutti gli interventi non espressamente elencati sono inammissibili.

5. Allo scopo di impedire l'aggravarsi delle situazioni di pericolosità e di rischio esistenti nelle aree di pericolosità idrogeologica tutti i nuovi interventi previsti dal PAI e consentiti dalle presenti norme devono essere tali da:

- a) non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale né la sistemazione idrogeologica a regime;
- b) non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invaso delle aree interessate;
- c) limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;
- d) non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;
- e) assumere adeguate misure di compensazione nei casi in cui sia inevitabile l'incremento sostenibile delle condizioni di rischio o di pericolo associate agli interventi consentiti;
- f) garantire condizioni di sicurezza durante l'apertura del cantiere, assicurando che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;

g) garantire coerenza con i piani di protezione civile.

6. I singoli interventi consentiti dagli articoli 27, 28, 29, delle Norme di Attuazione del PAI non possono comportare aumenti di superfici o volumi utili entro e fuori terra ovvero incrementi del carico insediativo che non siano espressamente previsti o non siano direttamente e logicamente connaturati alla tipologia degli interventi ammissibili nelle aree rispettivamente disciplinate e non possono incrementare in modo significativo le zone impermeabili esistenti se non stabilendo idonee misure di mitigazione e compensazione.

7. In caso di eventuali contrasti tra gli obiettivi degli interventi consentiti dalle presenti norme prevalgono quelli collegati alla tutela dalle inondazioni.

8. Sono fatte salve e prevalgono sulle presenti norme le disposizioni delle leggi e quelle degli strumenti di gestione del territorio e dei piani di settore in vigore nella Regione Sardegna che prevedono una disciplina più restrittiva di quella stabilita dal PAI per le aree di pericolosità idrogeologica.

9. Le costruzioni, le opere, gli impianti, i manufatti oggetto delle presenti norme che siano interessati anche solo in parte dai limiti delle perimetrazioni del PAI riguardanti aree a diversa pericolosità idrogeologica si intendono disciplinati dalle disposizioni più restrittive.

10. Nelle ipotesi di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione.

11. Ai sensi dell'art.8, comma 8/c, in applicazione delle prescrizioni dell'art.16 delle Norme di Attuazione del PAI, al tratto urbano tombato del Riu Domus Acquas, che svolge anche funzioni di drenaggio, si applicano le norme del PAI per i corsi d'acqua naturali e non si applicano norme e tecniche di gestione proprie dei sistemi di drenaggio artificiale. Lungo questo tratto urbano tombato è istituita una fascia di sicurezza di dieci metri dagli argini.

Art. 28 . Studi di compatibilità idraulica

1. I progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, elevata e media sono accompagnati da uno studio di compatibilità idraulica predisposto secondo i criteri indicati nei seguenti commi.

3. Lo studio di compatibilità idraulica:

- a) è firmato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;
- b) valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;
- c) analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dell'assetto idraulico e del dissesto idraulico attuale e potenziale dell'area interessata, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica della stessa area;
- d) verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;
- e) prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.

5. Lo studio di compatibilità idraulica è predisposto secondo i criteri indicati nell'Allegato E alle Nda del PAI.

6. Lo studio di compatibilità idraulica è approvato dall'Autorità Idraulica competente per territorio.

Art. 29 . Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)

1. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

Comune di Segariu
Piano particolareggiato Centro matrice - Norme di Attuazione

- a) le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;
- b) gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;
- c) le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;
- d) le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;
- e) le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.

2. In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a) la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;
- b) la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- c) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- d) le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- e) gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;
- f) gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- g) le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- h) mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;
- i) la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;
- j) le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c) gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
- d) gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
- e) gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;

- f) la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;
 - g) allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed
 - h) opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
4. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre vietato realizzare:
- a) strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
6. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art.28:
- a) è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alle lettere c. ed e.;
 - b) è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l.;
 - c) è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h., i.;
7. Per gli interventi di cui al comma 1 lettera c., al comma 2 lettere d. ed h., al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità idraulica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

Art. 30. Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 27 e 28, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 29.
2. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 29, comma 4.
3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:
- a) demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
 - b) ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 29 precedente, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
 - c) interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
 - d) nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
 - e) la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.
4. In deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nell'ambito di cui al presente Piano Particolareggiato, le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI (marzo 2005). Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.
5. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 28 è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d., e per gli interventi di cui al comma 4.

Art. 31. Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 27 e 28, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 29 e 30.

2. Sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a) le nuove costruzioni;
- b) gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata;
- c) la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";
- d) l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- e) gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;
- f) la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

3. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 28 è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., c., d., e., f.

Art. 32. Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 27 e 28, nelle aree di pericolosità idraulica moderata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività previsti negli Strumenti urbanistici e nel Regolamento edilizio vigenti, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

Art. 33 . Atto liberatorio

1. In sede di rilascio degli atti abilitativi per le opere ricadenti nelle aree perimetrate dal PAI il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose o persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

2. L'eventuale assenso alla realizzazione delle opere, da parte dell'Autorità idraulica non equivale a dichiarazione di messa in sicurezza e pertanto eventuali oneri dovuti a danni alle opere realizzate per effetto del dissesto idrogeologico o in occasione di fenomeni alluvionali o gravitativi restano in capo al proprietario delle opere o all'avente titolo che ne assume la piena responsabilità.

TITOLO IV - NORME DI PROCEDURA

Art.34 . Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

1. Il titolare del titolo abilitativo, qualora in seguito all'esecuzione dei lavori venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico o demo-etno-antropologico, entro le successive ventiquattro ore deve informarne gli organi del MIBAC e il Sindaco, che a sua volta richiederà l'eventuale intervento di altri Enti competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
3. Nel caso in cui, a seguito delle prescritte indagini o durante l'esecuzione dei lavori, si rinvenissero reperti archeologici per la cui salvaguardia si rendesse necessario, a giudizio della Soprintendenza, non eseguire, modificare o comunque sottrarre all'uso preventivato parte delle volumetrie autorizzate, si potrà consentire il recupero di tali porzioni indisponibili, purché si mantenga la stessa destinazione d'uso, anche in deroga ai parametri urbanistici di zona, e previo il rilascio della relativa autorizzazione paesaggistica da parte dell'Ufficio tutela paesaggio.
4. In tali casi il proprietario, dovrà garantire, attraverso una convenzione con l'Amministrazione Comunale la fruizione pubblica dei luoghi e dei ritrovamenti archeologici e la loro manutenzione periodica secondo le direttive impartite dalla Soprintendenza Archeologica.

Art. 35 - Dichiarazione di pubblica utilità

1. Non sono ammessi interventi di nessun tipo di iniziativa privata nelle aree destinate a pubblici servizi come individuate nelle tavole di Piano (zone S). Con l'adozione della presente normativa si dichiara per tali aree la pubblica utilità.

Art. 36 – Crolli e danni ai fabbricati

1. In caso di crollo o di demolizione non autorizzata (o comunque non prevista dal progetto d'intervento concesso) di qualsiasi struttura o elemento architettonico è d'obbligo il ripristino dello stato originale.
2. Dell'avvenuto crollo dovrà essere data immediata comunicazione, mediante la trasmissione all'Ufficio tecnico comunale di una relazione asseverata sulle cause che hanno portato al danno; tale relazione dovrà riportare la firma di un tecnico abilitato.
3. La ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e tecnologie, così come documentati dai rilievi allegati al progetto. Per i muri in mattoni crudi è sempre consentita la sostituzione esclusivamente con mattoni cotti, tanto nei fabbricati come nelle recinzioni, in tal caso è comunque prescritto il mantenimento degli spessori originali.

4. Gli interventi da eseguirsi in casi d'urgenza e di pericolo per la pubblica e privata incolumità possono essere eseguiti, nei limiti indispensabili per l'eliminazione dell'inconveniente, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo, sotto la responsabilità personale del committente dei lavori.
5. In tali casi, gli interessati devono dare immediata segnalazione dei lavori all'Ufficio tecnico comunale, allegando idonea attestazione a firma di professionista abilitato alla progettazione, inerente la sussistenza del pericolo e la descrizione dettagliata degli interventi e degli accorgimenti tecnici da porre in atto per l'eliminazione dello stesso.
6. Entro venti giorni dall'inizio dei lavori, devono essere presentati il progetto e la corrispondente istanza tesa all'ottenimento del provvedimento edilizio, in relazione alla natura dell'intervento.

Art. 37 - Aree da destinare a parcheggi

1. Per le residenze, nei casi di ristrutturazione integrale e di cambio di destinazione d'uso e di aumento delle unità immobiliari abitative, deve essere dimostrata la dotazione minima di aree da destinare a parcheggi. Non è richiesta alcuna dotazione aggiuntiva per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione purchè non portino alla realizzazione di nuove unità indipendenti e, comunque, la superficie utile netta realizzata non sia superiore a 33 mq.
2. In caso di accertata impossibilità di realizzazione dei parcheggi privati nell'area di proprietà del richiedente, derivante da situazioni pregresse e non modificabili, anche per evitare interventi architettonicamente incoerenti con l'organismo preesistente, potrà essere ammessa la monetizzazione. Sarà sempre consentita la possibilità di localizzare i parcheggi anche su altre aree di cui il richiedente dimostri la disponibilità, purché non distanti oltre 100 metri percorribili a piedi dall'edificio interessato.
3. Ogni cambio di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale, ad eccezione di quanto riportato All'art.20 precedente per le attività commerciali, che comporti un aggravio della dotazione di aree pubbliche, potrà essere ammesso esclusivamente se viene dimostrata la disponibilità di un parcheggio ad uso pubblico di estensione pari almeno a 40 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento. Tale area dovrà essere quella effettiva di parcheggio, escluse quindi le aree di accesso e di manovra. In essa dovranno essere indicati gli spazi destinati ai veicoli per disabili nella misura minima di un posto auto ogni 50 disponibili, con un minimo di uno.
4. In caso di aumento di unità immobiliari residenziali il frazionamento è subordinato alla dimostrazione della disponibilità di aree o accessori da adibire a parcheggio privato per almeno un posto auto per alloggio, da reperire per la differenza fra il numero delle unità esistenti, computando sia le unità residenziali che non, e di progetto, computando solo le unità residenziali. Se la dotazione di parcheggi richiesta non può essere reperita nel lotto di pertinenza potrà essere soddisfatta in un lotto posto nelle vicinanze, purché collocato non oltre 100 metri percorribili a piedi dall'edificio interessato, o monetizzata.
5. Gli importi della monetizzazione saranno determinati volta per volta, con atto di cognizione tecnica, su base peritale, secondo il criterio del vantaggio economico, conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione (che è poi la differenza tra il valore del comparto senza la presenza fisica di aree pubbliche e con la presenza delle aree cedute a titolo gratuito); le stesse somme saranno pari al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute (non necessariamente determinato con i criteri espropriativi) solo se questo costo sia superiore al costo come sopra determinato.
6. Le strutture per parcheggi e autorimesse a carattere pubblico potranno essere realizzati anche da privati. La loro realizzazione è subordinata al funzionamento della struttura come servizio di interesse comune anche se a gestione privata. E' sempre consentita la realizzazione di parcheggi o autorimesse, anche se non espressamente previste negli elaborati del Piano, qualora non pregiudichino particolari valori paesaggistici e ambientali o non siano espressamente vietati dalle presenti Norme.

Art. 38 - Sistemazioni edilizie a carico dei privati. Procedura coattiva

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Per gli immobili visibili dalle aree pubbliche che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori storici e ambientali l'Amministrazione comunale può imporre ai proprietari l'esecuzione di tutte le opere previste dal Piano particolareggiato che consistano in rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, ecc. indispensabili per eliminare gli inconvenienti citati. In tal caso il Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, ingiungerà ai proprietari l'esecuzione, entro un congruo termine, delle opere atte al ripristino dello stato di decoro appropriato ai valori ambientali del centro matrice, decorso il quale diffiderà i proprietari rimasti inadempienti, assegnando loro un nuovo termine.
5. Se alla scadenza di questo i lavori non risultino ancora eseguiti, il Comune potrà procedere all'esecuzione d'ufficio, a spese dei proprietari inadempienti, secondo le norme di legge in materia, fatte salve le eventuali sanzioni amministrative e/o penali a carico dei trasgressori dell'ordine impartito.

Art. 39 – Facoltà di deroga

1. Nei limiti e nelle forme stabilite dal DPR 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), il Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale ha facoltà di concedere deroghe alle disposizioni e alle prescrizioni fissate dalle presenti norme, per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, seguendo la procedura prevista dall'art.14 del citato DPR 380/2001 o dalla Legge urbanistica regionale, purché siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal Decreto interministeriale 2.4.1968, n. 1444 relativamente agli artt.7, 8 e 9.
2. Ai sensi dell'art.15 della L.R. 32 del 30.8.91, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, i titoli abilitativi relativi ad interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.3 della D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, possono essere eccezionalmente e motivatamente rilasciati, ai sensi dell'art.14 dello stesso DPR 380/2001, in deroga agli standard, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. La deroga è concessa, su richiesta motivata e documentata a firma dell'estensore del progetto, esclusivamente per garantire la fruibilità e l'accessibilità di quelle strutture o di quegli spazi interessati dall'intervento per i quali non sia possibile intervenire secondo le prescrizioni della presente legge a causa dei vincoli e delle limitazioni prima detti.
3. Sui muri perimetrali degli organismi storici nelle sottozone A1 il numero, la dimensione e la forma delle aperture esistenti devono essere considerate un valore costitutivo dell'edilizia storica, l'obbligo di adeguamento igienico del vano (adeguamento della superficie finestrata ad 1/8 della superficie) è soggetto a deroga, quindi non obbligatorio per gli interventi fino alla Categoria 4.2, in quanto generalmente distruttivo dei caratteri essenziali dello stesso Centro storico.
4. Nei casi previsti nel presente articolo e in quelli richiamati negli articoli delle presenti norme, in cui l'istruttoria necessita di valutazioni soggettive, il Responsabile dell'Ufficio comunale del Piano può avvalersi della consulenza di esperti e in particolare dei tecnici che hanno redatto il presente piano.
5. La deroga può estendersi all'indice di fabbricabilità e alle altezze soltanto quando si tratti di edifici dei quali rimanga immutata la funzione fermo restando che l'indice di fabbricabilità non può superare in alcun caso i valori massimi previsti dal D.A. 2266/U/83 per le singole zone territoriali omogenee.

Art. 40 - Validità del Piano particolareggiato

1. Il Piano particolareggiato ha una validità di dieci anni. Decorso tale termine diventerà inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal Piano stesso.
2. Decorsi i dieci anni ai fini della validità della sub-delega comunale al rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica, il Piano potrà essere riadottato ed inviato per l'approvazione all'Ufficio tutela paesaggio. Nelle more di tale approvazione le autorizzazioni paesaggistiche dovranno essere richieste direttamente all'Ufficio tutela paesaggio.

Art. 41 - Norme transitorie

1. A decorrere dalla data della deliberazione del Consiglio comunale di adozione del Piano particolareggiato, e fino all'entrata in vigore del Piano definitivamente approvato, è sospesa, con provvedimento motivato da comunicare al richiedente, ogni determinazione sulle richieste di titoli abilitativi riscontrati in contrasto con il Piano adottato.
Sono fatti salvi gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b) e c) di cui all'art.31 della L. 457/78 e s.m.
2. Gli interventi e le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di adozione del Piano particolareggiato non sono soggette alle nuove disposizioni, purché l'inizio dei lavori avvenga entro un anno dalla data del rilascio del titolo abilitativo e la relativa ultimazione entro tre anni dall'inizio. La parte eventualmente non realizzata a tale data verrà assoggettata alla disciplina delle presenti norme.

Art. 42 – Applicabilità del Regolamento edilizio

Negli edifici ultimati prima del 1° gennaio 1950 è ammessa l'utilizzazione residenziale del piano terra e dei livelli superiori anche in carenza del rispetto del Regolamento edilizio a condizione che vengano adottati accorgimenti e norme atte a garantire che tale utilizzazione non sia di nocimento alla salute di chi dovesse abitarvi.

2. L'abitabilità potrà perciò essere concessa a condizione che:
 - per i vani abitabili di dimensioni inferiori ai minimi previsti dal RE siano adottati accorgimenti che garantiscano una sufficiente areazione; dovranno perciò essere realizzati impianti di areazione a tiraggio naturale o forzato o pareti e infissi che consentano un sistematico ricambio d'aria con vani adiacenti e simili;
 - i vani abitabili abbiano altezza utile di almeno m.2,20;
 - i soppalchi abitabili abbiano altezza utile di almeno m.2,00;
 - i vani abitabili possano affacciare su strade o su piazze o su cortili secondari, chiostrine o cavedi, che abbiano superficie almeno pari alla metà dei valori minimi indicati per le chiostrine dal Regolamento edilizio;
 - i WC siano areati da finestre, aperte verso strade, cortili, cortili secondari, chiostrine o cavedi, che abbiano una superficie lorda minima di mq 0,25 o attraverso impianti di ventilazione forzata.
3. Per ciò che concerne, invece, le utilizzazioni non residenziali, saranno consentite le seguenti dimensioni:
 - i vani abitabili dovranno avere altezza utile di almeno m. 2,40;
 - i soppalchi abitabili dovranno avere altezza utile di almeno m. 2,20;
 - le superfici minime di cortili, cortili secondari, chiostrine e cavedi saranno pari alla metà del valore per tali spazi indicato dal Regolamento Edilizio;
 - i WC dovranno essere areati da finestre, aperte verso strade, cortili, cortili secondari, chiostrine o cavedi, che abbiano una superficie lorda minima di mq 0,25 o con impianti di ventilazione forzata.

Art. 43 – Disposizioni finali

Comune di Segariu
Piano particolareggiato Centro matrice - Norme di Attuazione

1. Le presenti Norme devono sempre intendersi nel rispetto dei diritti dei terzi (in particolar modo quando si tratta di costruzioni in aderenza o sul confine, o di Unità edilizie contigue con pertinenze comuni) e delle disposizioni assunte in materia dal Codice civile.