



MASAINAS

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



Comune di Masainas

Il Sindaco: Gian Luca Pittoni

Il Responsabile del servizio tecnico:
geom. Gianfranco Diana

Redatto da: arch. Franco Galdieri

Gruppo di lavoro:

Produzioni e Servizi Tecnici s.r.l.
arch. pian. jr Miriam Cambuli
arch. Stefania Nudda
arch. Giovanni Galdieri

geom. Antonio Curreli
arch. Luca Zairo
arch. Massimo Matta
geom. Mariano Boi

B_NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Luglio 2025

COMUNE DI MASAIANAS

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO in adeguamento al PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE E STRUTTURA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**TITOLO I - DISPOSIZIONI E NORME GENERALI5**

Art. 1	CAMPO DI APPLICAZIONE E QUADRO LEGISLATIVO	5
Art. 2	PRINCIPI GENERALI E CONTENUTO DEL PPCS	5
Art. 3	FINALITÀ DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO	5
Art. 4	OBIETTIVI DEL PPCS DI MASAINAS.....	5
Art. 5	CAPACITÀ CONFORMATIVA DEL PPCS.....	6
Art. 6	FORMA DEL PIANO.....	6
Art. 7	ELABORATI DEL PPCS.....	7

TITOLO II - NORME ATTUATIVE E DEFINIZIONI8

Art. 8	ARTICOLAZIONE E FUNZIONAMENTO DEL PIANO.....	8
Art. 9	DEFINIZIONI E MODALITA' ATTUATIVE (INDICAZIONI DI PIANO)	11
9.1	Valore storico architettonico dell'edificio	11
9.2	Categorie d'intervento (azione consentita)	12
9.3	Classi d'intervento (grado di trasformabilità)	12
	Classe "1" - Manutenzione ordinaria:	13
	Classe "2" - Manutenzione straordinaria:	13
	Classe "3" - Restauro e Risanamento conservativo:	13
	Classe "4" - Ristrutturazione edilizia:	14
	Classe "5" - Incremento tipologico (ampliamento):.....	15
	Classe "6" - Demolizioni:	16
	Classe "7" - Demolizione per Ricostruzione tipologica:.....	16
	Classe "8" - Nuova costruzione tipologica:.....	17
	Classe "9" - Ristrutturazione urbanistica:.....	17
9.4	Prescrizioni (P)	17
9.5	Indicazioni (I).....	18
9.6	Vincoli (V) Beni sottoposti a tutela specifica	18
Art. 10	DEFINIZIONE DELLE OPERAZIONI D'INTERVENTO	18
Art. 11	IDENTIFICAZIONE DELLE UMI (Unità Minime d'Intervento) E GERARCHIA DEGLI INTERVENTI	19

Art. 12	MODALITA' D'ESECUZIONE DELLE OPERAZIONI D'INTERVENTO.....	20
Art. 13	INTERVENTI SU EDIFICI MONUMENTALI	24
Art. 14	INTERVENTI SU FABBRICATI RECENTI.....	24
Art. 15	INTERVENTI SU EDILIZIA SPECIALISTICA	24
Art. 16	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E MODIFICAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO.....	25
Art. 17	AREE OMOGENEE E INDICI EDILIZI	26
Art. 18	SUB-COMPARTI EDIFICATORI	27
Art. 19	INTERVENTI EDILIZI NELLE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE	28
Art. 20	INTERVENTI SU SPAZI PUBBLICI E ARREDO URBANO.....	28
Art. 21	VERDE PRIVATO	28
Art. 22	PARCHEGGI	28
TITOLO III - SOSTENIBILITA' ENERGETICA E AMBIENTALE E REGREENING URBANO		29
Art. 23	RISPARMIO ENERGETICO.....	29
Art. 24	CICLO DELL'ACQUA.....	29
Art. 25	REGREENING URBANO	30
TITOLO IV - MODALITA' DI ATTUAZIONE ENORME DI PROCEDURA		30
Art. 26	MODALITA' DI ATTUAZIONE	30
Art. 27	DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA'	31
Art. 28	CESSIONE AREE PUBBLICHE	31
Art. 29	CESSIONE DI AREE TRA PRIVATI	31
Art. 30	RETTIFICA DI CONFINI	31
Art. 31	SISTEMAZIONI EDILIZIE A CARICO DEI PRIVATI - PROCEDURA COATTIVA.....	31
Art. 32	COMPENSAZIONE URBANISTICA.....	31
Art. 33	FACOLTA' DI DEROGA.....	32
Art. 34	DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI PER GLI INTERVENTI EDILIZI	32
TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI		33
Art. 35	SOLUZIONI DI ANTINOMIE.....	33
Art. 36	APPROFONDIMENTI E ANALISI DI DETTAGLIO.....	34
Art. 37	VALIDITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	34
Art. 38	NORME DI SALVAGUARDIA.....	34

Art. 39 NORME FINALI.....	34
ALLEGATI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	34

TITOLO I - DISPOSIZIONI E NORME GENERALI

Art. 1 CAMPO DI APPLICAZIONE E QUADRO LEGISLATIVO

Il PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO STORICO DI MASAINAS ha a oggetto l'adeguamento della disciplina urbanistico edilizia al Piano Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 5 settembre 2006, n. 36/7, ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. del 23.12.1989, n. 45 e secondo i contenuti previsti dalla legge 17/08/1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni.

In tal senso il P.P.C.S. costituisce adeguamento alle norme del P.P.R. e disciplina la parte di territorio comunale corrispondente al centro di antica e prima formazione individuato ad esito delle procedure di cui all'art. 52 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale con determinazione dirigenziale della Regione autonoma della Sardegna - Assessorato enti locali, finanze e urbanistica N. 1160 del 26.10.2007 "Atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Masainas".

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

Art. 2 PRINCIPI GENERALI E CONTENUTO DEL PPCS

Principi generali di riferimento per il Piano Particolareggiato del centro storico sono:

1. Il riconoscimento della qualità del paesaggio urbano storico come patrimonio collettivo.
2. Il riconoscimento della qualità del paesaggio valore storico, identitario, culturale, sociale ed economico.
3. Il valore del paesaggio come forma di comunicazione culturale tra comunità e come fattore di attrattività per la rigenerazione del centro storico.
4. Il riconoscimento del valore testimoniale dell'architettura storica e dei valori morfologici e tipologici tradizionali.
5. La protezione della natura, del paesaggio vegetale e naturale, delle risorse agricole e naturali presenti nel centro storico e nei margini periurbani come espressione rinnovata di un rapporto tra uomo e natura e tra città e campagna che costituisce parte del patrimonio culturale della Sardegna e delle civiltà mediterranee.
6. Integrazione tra dimensione locale e dimensione globale nel perseguimento della qualità energetico-ambientale del Centro Storico di Masainas.
7. Perseguimento integrato, sotto il profilo architettonico, ambientale, economico e sociale di processi di rigenerazione e miglioramento della qualità del centro storico.

Art. 3 FINALITÀ DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

Finalità del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Masainas è la tutela dei valori architettonici e paesaggistici presenti e la rigenerazione integrata del tessuto storico sotto il profilo edilizio, abitativo, ambientale, sociale ed economico nel rispetto e nel recupero dei valori tradizionali e dei caratteri morfologici e tipologici frutto di secolare evoluzione e stratificazione.

Art. 4 OBIETTIVI DEL PPCS DI MASAINAS

Sono obiettivi del Piano particolareggiato di Masainas:

1. Tutela del patrimonio edilizio e del tessuto urbano di interesse storico e testimoniale, mediante la conservazione dei caratteri architettonici di valore storico in buono stato di conservazione, il recupero di quelli in stato di degrado e la riqualificazione delle componenti oggetto di trasformazioni incongrue rispetto alla matrice storica e ai valori culturali e paesaggistici del centro matrice.
2. Tutela dei valori tradizionali del paesaggio urbano.
3. Rigenerazione diffusa del tessuto edilizio storico e della qualità dello spazio pubblico nel rispetto dei caratteri paesaggistici, morfologici, tipologici e materici della tradizione.
4. Recupero del tradizionale paesaggio urbano di Masainas, caratterizzato storicamente da una forte integrazione Città – Campagna e dalla presenza di componenti verdi nell'edilizia e nelle aree pubbliche e private, anche mediante operazioni diffuse di rinverdimento degli edifici e degli spazi aperti (*regreening*).

5. Miglioramento integrato della qualità paesaggistica e architettonica, del confort abitativo e delle prestazioni energetico-ambientali degli edifici e spazi aperti attraverso l'utilizzo, anche contestuale, di materiali e tecniche della tradizione mediterranea e di nuove tecnologie e materiali idonei all'utilizzo in contesti storici.
6. Riqualificazione di criticità tipologiche, architettoniche e morfologiche che alterano i caratteri tradizionali del tessuto storico e diminuiscono la qualità del paesaggio urbano, attraverso interventi integrati di miglioramento tipologico, architettonico, morfologico e di "*regreening*".
7. Rigenerazione di ambiti dismessi del Centro Storico.

Art. 5 CAPACITÀ CONFORMATIVA DEL PPCS

Le previsioni del PPCS sono espresse attraverso prescrizioni con efficacia conformativa della proprietà al fine di assicurarne il libero esercizio compatibilmente con la funzione sociale che essa assicura nel contesto urbano e ambientale in cui è inserita e con riferimento ai valori storici e culturali di rilevanza collettiva.

ART. 6 FORMA DEL PIANO

Si intende per forma piano la modalità con la quale il piano articola, formula e organizza la propria disciplina in funzione delle intenzioni progettuali in riferimento allo stato di fatto e di diritto delle diverse porzioni del territorio, tenendo conto delle diverse disposizioni sovraordinate e utilizzando diverse modalità attuative e tecniche di piano come puntualmente descritte al Titolo II delle presenti norme.

La forma del Piano è definita attraverso la identificazione delle **unità minime d'intervento**, le **Unità Edilizie (U.E.) con la loro classificazione tipologica**, la definizione delle **classi d'intervento**, (con riferimento alle definizioni contenute nell'art. 3 del Dpr n. 380/01), delle **operazioni d'intervento** che le classi d'intervento consentono e delle **modalità d'intervento** (materiali, tecnologie, soluzioni architettoniche) consentite o imposte per mantenere, conservare, restaurare, adeguare, ristrutturare, demolire, ricostruire e costruire ex novo gli edifici e le relative pertinenze, nonché ricavare spazi pubblici da destinare a verde, parcheggi, aree per servizi, per il miglioramento della dotazione complessiva del centro storico.

Si specifica che per Unità Edilizia - elemento di principale riferimento operativo nella redazione del PPCS - si intende un'unità di utilizzo specialistica o residenziale del suolo con il costruito che vi insiste. Per la semplificazione operativa della gestione del Piano la individuazione delle Unità Edilizie ha tenuto conto anche della ripartizione proprietaria degli edifici e dei suoli.

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

- la **destinazione d'uso dei suoli** con l'individuazione delle aree destinate alla residenza e servizi connessi e le aree destinate a servizi pubblici o ad uso pubblico; in particolare queste ultime sono distinte fra quelle individuate con vincolo imposto dal P.U.C. e quelle che hanno una vocazione a divenire tali anche mediante interventi di ristrutturazione urbana;
- la **collocazione planimetrica delle costruzioni** e gli ingombri massimi orizzontali e verticali con riferimento alla classificazione tipologica delle unità stesse;
- le **unità edilizie partecipanti ai sub-comparti esecutivi**, intendendo con ciò gli interventi pubblici e/o privati che obbligatoriamente, o ancora quelli che debbono necessariamente essere realizzati congiuntamente, secondo le precisazioni riportate nelle "Indicazioni di Piano" contenute nelle schede e gli schemi di nuova o diversa delimitazione delle unità edilizie, indicate negli elaborati "F", interessano più Unità Edilizie e/o interventi di riconfinazione dei lotti o di ristrutturazione urbana;
- la **tutela specifica** su interi edifici o loro parti o su elementi strutturali e decorativi, presenti sia negli edifici che nelle corti o aree di pertinenza e anche su significative presenze vegetali, di particolare pregio che necessitano di tutela e conservazione per il loro valore architettonico e ambientale;
- le **prescrizioni e indicazioni** esecutive significando che le prime hanno carattere vincolistico mentre le seconde sono consigliate;

Le presenti norme, sulla base di una serie di classificazioni, sono tese ad ottenere, sia per le strutture esistenti che per quelle previste, uniformità di linguaggio, desunto dall'analisi delle tipologie urbane, edilizie e architettoniche rilevate e, al contempo, consentire la possibilità di adeguare le costanti tipologiche alle moderne necessità del modello economico-sociale, indubbiamente variato rispetto alla concezione originaria.

ART. 7 ELABORATI DEL PPCS

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di **Masainas** definisce gli interventi consentiti attraverso gli elaborati grafici e i documenti di seguito riportati, distinti in elaborati conoscitivi ed elaborati progettuali:

A_ RELAZIONE ILLUSTRATIVA**A_1 INDAGINE STORICO-URBANISTICA E ANALISI DEL TIPO EDILIZIO (ALLEGATO)****1_ QUADRO GEOGRAFICO STORICO****2_ QUADRO STORICO DEL TERRITORIO COMUNALE****3_ QUADRO STORICO DELL'URBANO****4_ ANALISI DEI TIPI EDILIZI****5_ INDAGINE DEL PATRIMONIO URBANO****6_ INDAGINE DEL PATRIMONIO EDILIZIO****7_ INDAGINE SUGLI ELEMENTI EDILIZI E ARCHITETTONICI****B_ NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE****B_1 ORIENTAMENTI PER LA PROGETTAZIONE: VARIANTI TIPOLOGICHE DI INTERVENTO (ALLEGATO)****B_2 ORIENTAMENTI PER LA PROGETTAZIONE: ABACO DEI CARATTERI COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI E TABELLE DEL COLORE (ALLEGATO)****C_ LINEE GUIDA PER L'INTERVENTO NEGLI SPAZI PUBBLICI E TIPOLOGIE DI RIFERIMENTO PER L'ARREDO URBANO****D_ RILIEVO DELLO STATO ATTUALE E PROGETTO****D_1_1_ Pianificazione vigente nell'area di Piano**

Piano Urbanistico Comunale vigente

D_1_2_ Pianificazione vigente nell'area di Piano

Analisi dell'assetto idraulico e geomorfologico nel territorio comunale di Masainas

D_2_1a_ Planivolumetrico di stato attuale (Scala 1:500)

Analisi della consistenza edilizia e dati planivolumetrici - Centro urbano - Comparti 1 - 2 - 3

D_2_1b_ Planivolumetrico di stato attuale (Scala 1:1000)

Is Fiascus - Comparti 4 - 5, Is Cuccus - Comparto 6, Medau Sabiu - Comparto 7, Cannigonis - Comparti 8 - 9 - 10, Is Murronis - Comparto 11, Is Solinas - Comparti 12 - 13

D_2_2a_ Planivolumetrico di progetto: Nuova configurazione planivolumetrica, trasformazioni previste e interventi urbanistici (Scala 1:500) - Centro urbano - Comparti 1 - 2 - 3**D_2_2b_ Planivolumetrico di progetto: Nuova configurazione planivolumetrica, trasformazioni previste e interventi urbanistici (Scala 1:1000) - Is Fiascus - Comparti 4 - 5, Is Cuccus - Comparto 6, Medau Sabiu - Comparto 7, Cannigonis - Comparti 8 - 9 - 10, Is Murronis - Comparto 11, Is Solinas - Comparti 12 - 13****D_2_3a_ Planivolumetrico di progetto: interventi urbanistici, decrementi e incrementi volumetrici (Scala 1:500)**

Centro urbano - Comparti 1 - 2 - 3

D_2_3b_ Planivolumetrico di progetto: interventi urbanistici, decrementi e incrementi volumetrici (Scala 1:1000)

Is Fiascus - Comparti 4 - 5, Is Cuccus - Comparto 6, Medau Sabiu - Comparto 7, Cannigonis - Comparti 8 - 9 - 10, Is Murronis - Comparto 11, Is Solinas - Comparti 12 - 13

D_3_1a_ Geometria delle coperture di stato attuale - Analisi morfologica e materica (Scala 1:500)

Centro urbano - Comparti 1 - 2 - 3

D_3_1b_ Geometria delle coperture di stato attuale - Analisi morfologica e materica (Scala 1:1000)

Is Fiascus - Comparti 4 - 5, Is Cuccus - Comparto 6, Medau Sabiu - Comparto 7, Cannigonis - Comparti 8 - 9 - 10, Is Murronis - Comparto 11, Is Solinas - Comparti 12 - 13

D_4_1a_ Planimetria di stato attuale con individuazione dei fabbricati che conservano i caratteri originari e carta catastale di impianto con sovrapposizione dei perimetri delle unità edilizie (Scala 1:500)

Centro urbano - Comparti 1 - 2 - 3

D_4_1b_ Planimetria di stato attuale con individuazione dei fabbricati che conservano i caratteri originari e carta catastale di impianto con sovrapposizione dei perimetri delle unità edilizie (Scala 1:1000)

Is Fiascus – Comparti 4 – 5, Is Cuccus – Comparto 6, Medau Sabiu – Comparto 7, Cannigonis – Comparti 8 – 9 – 10, Is Murronis – Comparto 11, Is Solinas – Comparti 12 - 13

D_5_ 1_ Comparti_1-2-3_Centro urbano - Masainas

Planivolumetrico di stato attuale (*scala 1:500*) - Planivolumetrico di progetto (*scala 1:500*)

Planimetria delle coperture di stato attuale (*scala 1:1000*) - Geometria delle coperture di progetto (*scala 1:1000*)

Planivolumetrico: incrementi e decrementi volumetrici (*scala 1:1000*) - Stralcio Carta catastale di impianto (*scala 1:1000*)

Simulazione 3D stato attuale e di progetto - Pictometria più significativa - Individuazione comparto nel contesto

D_5_ 2_ Comparti_4-5_Is Fiascus – Masainas

Planivolumetrico di stato attuale (*scala 1:500*) - Planivolumetrico di progetto (*scala 1:500*)

Planimetria delle coperture di stato attuale (*scala 1:1000*) - Geometria delle coperture di progetto (*scala 1:1000*)

Planivolumetrico: incrementi e decrementi volumetrici (*scala 1:1000*) - Stralcio Carta catastale di impianto (*scala 1:1000*)

Simulazione 3D stato attuale e di progetto – Inquadramento zenitale del comparto - Individuazione comparto nel contesto

D_5_ 3_ Comparti_6-7_Is Cuccus, Medau Sabiu – Masainas

D_5_ 4_ Comparti_8-9-10_Cannigonis – Masainas

D_5_ 5_ Comparti_11-12-13_ Is Murronis, Is Solinas - Masainas

E_ SCHEDE DELLE UNITÀ EDILIZIE (n. 13 comparti _ n. 90 u.e.)

E_1_ Schede Unità edilizie _ Comparti 1, 2, 3_Centro urbano Masainas

E_2_ Schede Unità edilizie _ Comparti 4, 5_ Is Fiascus

E_3_ Schede Unità edilizie _ Comparti 6, 7_ Is Cuccus, Medau Sabiu

E_4_ Schede Unità edilizie _ Comparti 8, 9, 10_ Cannigonis

E_5_ Schede Unità edilizie _ Comparti 11, 12, 13_ Is Murronis, Is Solinas

F_ ELENCO DELLE UNITÀ EDILIZIE: CONSISTENZA – CALCOLO DEI VOLUMI

F_1_ Elenco delle unità edilizie: Consistenza di stato attuale - Calcolo dei volumi esistenti- Calcolo dell'indice medio di zona

F_2_ Elenco delle unità edilizie: Consistenza di progetto - Calcolo dei volumi massimi presunti di progetto

G_ DOCUMENTO DI SINTESI E PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI PRIORITARI DI RIQUALIFICAZIONE

TITOLO II - NORME ATTUATIVE E DEFINIZIONI

ART. 8 ARTICOLAZIONE E FUNZIONAMENTO DEL PIANO

Qualunque intervento sui suoli e sugli edifici o loro parti compresi nelle aree soggette al presente PPCS, così come ogni cambiamento della destinazione d'uso, è subordinato all'osservanza delle seguenti istruzioni e disposizioni.

Il corretto approccio al recupero inizia con la conoscenza di dettaglio del manufatto, indispensabile per la successiva esecuzione delle scelte progettuali che saranno condotte secondo le seguenti istruzioni:

- **analisi diretta dello stato di fatto** attraverso un rilievo di dettaglio con il fine di appropriarsi degli aspetti costruttivi, delle fasi storiche di costruzione, delle problematiche del degrado, della conoscenza dei materiali e dei comportamenti strutturali del fabbricato da recuperare;
- **verifica delle potenzialità funzionali** e delle caratteristiche dimensionali del fabbricato rispetto alle aspettative della committenza, per poter predisporre un progetto compatibile e non forzato a contenere ciò che non può accogliere;
- **tendenza al minimo intervento** con una progettazione che prevede interventi esclusivamente necessari al raggiungimento dello scopo, evitando per esempio sostituzioni non indispensabili di elementi di solai e coperture, o integrazioni di intonaci in luogo del totale rifacimento, ecc.
- **ricerca della compatibilità**: l'intervento deve tener conto degli aspetti meccanico-strutturali, chimico-fisici e costruttivi ricercando forme di affinità pur nella diversità di materiali;
- **rispetto degli elementi di autenticità**: anche se talvolta gli edifici si presentano con elementi edilizi ed architettonici di modesta qualità, spesso nascondono importanti testimonianze del passato degne di essere riconosciute, conservate e valorizzate; pertanto il rinvenimento di questi elementi non deve essere visto come un limite all'intervento, quanto come un valore aggiunto;

- **reversibilità degli interventi:** la progettazione potrà essere condotta anche con l'utilizzo di sistemi e impianti moderni che, data l'evoluzione tecnologica dei componenti, sono soggetti a frequenti sostituzioni, per cui dovranno essere installati con modalità non invasive al fine di mettere in primo piano il valore dell'edificio rispetto alle esigenze contingenti; questo implica l'uso di materiali compatibili, di modalità esecutive rispettose delle tecniche costruttive e degli assetti strutturali esistenti;
- **riconoscibilità degli interventi:** è indispensabile, se si interviene su manufatti di pregio o di forte caratterizzazione architettonica, valutare l'opportunità dell'intervento in continuità tipologica e con modalità costruttive tradizionali, per evitare eccessive simulazioni e il falso storico al fine di rendere riconoscibili le parti originali; si potrà perseguire la leggibilità delle parti aggiunte attraverso la distinzione stratigrafica ottenuta con la diversificazione di materiali, grane di finitura diverse, segnatura dei giunti, ecc.;
- **controllo dell'impatto visivo** volumetrico e materico è indispensabile per salvaguardare sia l'edificio che il contesto paesaggistico e ambientale su cui si opera.

Il Piano è regolato dalla consultazione congiunta della **Relazione illustrativa (urbanistica e paesaggistica)**, degli **Elaborati Grafici**", delle **"Schede delle Unità Edilizie"** con le relative **"Indicazioni di Piano"**, delle presenti **"Norme Tecniche di Attuazione"** con allegati gli **Orientamenti per la progettazione** relativi alle **Varianti tipologiche di intervento** e all'**Abaco dei caratteri costruttivi degli edifici e tabelle del colore**.

RELAZIONE

La Relazione illustra, in una prima parte l'indagine storico-urbanistica condotta e l'analisi sulla tipologia urbana ed edilizia effettuata, nella seconda parte, progettuale, definisce, sulla base della impostazione metodologica adottata, gli obiettivi e le finalità del Piano, i contenuti progettuali sotto gli aspetti urbanistici e paesaggistici e le modalità della loro attuazione.

ELABORATI GRAFICI

Gli elaborati grafici e in particolare quelli contraddistinti dalle lettere "D_4_1 Planivolumetrico dello stato attuale e D_4_2 Planivolumetrico del progetto" riportano, per ogni Unità edilizia, secondo una suddivisione in **volumi elementari numerati**, il primo la consistenza e la collocazione planimetrica e volumetrica esistente e il secondo il massimo sviluppo previsto dal Piano di tale consistenza secondo la classificazione tipologica, comprese le demolizioni degli edifici o parti di essi non conformi al tipo ricorrente e i decrementi volumetrici delle superfetazioni del tipo edilizio stesso.

La distinzione fra edilizia di base (residenziale) ed edilizia specialistica è funzionale al fatto che mentre la prima può essere programmata per i principi imposti dal Piano e sulla base delle analisi condotte, la seconda, che riguarda esclusivamente le aree e gli edifici destinati a servizi pubblici o di pubblico interesse, pur consentita non può essere definita in ulteriori sviluppi secondo modelli di riferimento, in quanto le variabili che ne determinano l'uso non sono codificabili a monte. Per l'edilizia specialistica quindi, l'intervento edilizio dovrà seguire il percorso progettuale ed amministrativo previsto per le opere pubbliche. Gli elaborati grafici riportano ancora la dotazione dei servizi pubblici o di pubblico interesse previsti dalla pianificazione generale (PUC) e di quella rinvenibile nel presente Piano, mediante l'attuazione di sub comparti di esecuzione che prevedono il coinvolgimento di più Unità Edilizie in operazioni di cessione/acquisizione di porzioni di aree o fabbricati, riconfinamenti, rifusioni etc., senza le quali il programma di edificazione non può essere completato o addirittura avviato.

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

La consistenza volumetrica, espressa in livelli di piano con un *rilievo a vista* potrebbe anche non corrispondere alla situazione reale. Tale consistenza ha solo valore indicativo ed è stata rilevata al fine di dare prescrizione dell'intervento ammissibile, descritto come differenza tra il numero di piani riportati nel planivolumetrico di stato attuale e in quello di progetto.

Ancora, la consistenza ha solo valore indicativo nella lettura separata dei due planivolumetrici, mentre assume valore prescrittivo quando viene valutata la differenza dei livelli dei singoli volumi elementari fra i due elaborati. I valori reali saranno calcolati nelle fasi di presentazione dei progetti secondo la normativa vigente.

SCHEDA DELLE UNITÀ EDILIZIE

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

La parte del rilevamento è costituita dalla documentazione fotografica, dalla individuazione catastale dell'unità, dai dati tecnici planivolumetrici di massima. Sono inoltre classificate le caratteristiche strutturali, igieniche e tecnologiche e lo stato di conservazione degli edifici ed è segnalata la destinazione d'uso attuale, il tipo di uso e il tipo di proprietà. È ancora segnalata la probabile datazione, l'eventuale interesse storico-artistico, architettonico e ambientale degli edifici e delle aree o di parti di esse.

La parte progettuale riporta le **"INDICAZIONI DI PIANO"** che stabiliscono, sulla base dell'appartenenza tipologica, gli oggetti dell'intervento, sulla base della classificazione dello stato di conservazione, gli interventi edilizi ammessi (CIMA) e riporta inoltre le prescrizioni con carattere vincolistico, le indicazioni progettuali consigliate, i vincoli di tutela e conservazione.

ORIENTAMENTI PER LA PROGETTAZIONE

Il conseguimento degli obiettivi di conservazione e tutela degli aspetti paesaggistici che il piano persegue deve necessariamente confrontarsi con le attuali esigenze di miglioramento delle caratteristiche fisiche e funzionali degli alloggi, di fruibilità e di riorganizzazione distributiva. Salvaguardia e adeguamento sono connessi in modo indissolubile alla **tipologia edilizia** e ai **caratteri costruttivi** propri dell'edilizia storico tradizionale, che costituiscono il caposaldo su cui è strutturato il progetto di piano.

In rapporto al grado di conservazione e della qualità architettonica dell'edificio su cui si interviene, con i diversi gradi di modificabilità previsti dal piano, il progetto deve tendere a conservare:

- l'impianto tipologico strutturale;
- l'organizzazione fondamentale della distribuzione orizzontale e verticale;
- la tessitura muraria originaria e gli aspetti costruttivi e formali.

Ristrutturazioni e nuove costruzioni dovranno essere improntate al rispetto dell'essenzialità, a corrette proporzioni e rapporti dimensionali tra gli elementi in alzato (pieni e vuoti nelle facciate), all'uso corretto della geometria delle coperture (tetti inclinati a falda doppia o semplice), all'inserimento dei giusti elementi architettonici-decorativi chiari e logici nel linguaggio edilizio della tradizione del luogo.

Il progetto di recupero degli edifici del centro matrice richiede di agire nel rispetto della sobrietà dei volumi sia esistenti che di nuova costruzione, una cura nell'impiego di adeguati materiali, di soluzioni costruttive e un'attenzione particolare al risultato architettonico affinché le costruzioni non risultino schematiche e impoverite nel linguaggio o, al contrario, dense di elementi ripetuti e di eccessi decorativi.

Poiché anche l'approccio progettuale e quello esecutivo dovranno essere necessariamente oggetto di **"recupero"** culturale e di riappropriazione del linguaggio architettonico - senza vedere in questo atteggiamento una "regressione" rispetto agli attuali comportamenti - la predisposizione del progetto sarà guidata da schemi di riferimento desunti dall'analisi e riassunti in due elaborati fondamentali, l'Abaco delle Tipologie Edilizie (B_1) e l'Abaco dei Caratteri Costruttivi (B_2).

L'abaco delle **Varianti tipologiche d'intervento - VTI** riportate nell'apposito allegato alle norme di attuazione, contraddistinto con la lettera **B_1** **Orientamenti per la progettazione: Varianti tipologiche di intervento** degli elaborati di Piano, riproduce i modelli funzionali di occupazione del lotto nel loro massimo rendimento e nel tipo più evoluto dello sviluppo secondo le variazioni sincroniche di posizione del lotto rispetto ai percorsi e all'isorientamento.

Le Varianti tipologiche sono l'elemento di riferimento per la progettazione edilizia e paesaggistica, attraverso le quali effettuare la verifica della congruità volumetrica dei corpi di fabbrica esistenti. Esse costituiscono la guida fondamentale negli interventi di recupero per l'integrazione dei volumi mancanti e assumono carattere prescrittivo in modo particolare per le unità edilizie in cui sono previsti gli ampliamenti, planimetrici o in sopraelevazione e nei casi di nuova costruzione.

Il riferimento delle V.T.I. indicato per ogni singola Unità Edilizia è di ordine prescrittivo, con un minimo di variabilità nell'applicazione di quel modello alla situazione reale rilevata, sempre nel rispetto di quanto riportato negli elaborati grafici riguardo al posizionamento planimetrico del fabbricato nel lotto e dell'alzato nel profilo viario al fine di perseguire l'obiettivo paesaggistico del corretto inserimento del fabbricato nel contesto urbano.

Se, ad esempio, con il conforto di un rilievo murario particolareggiato e di una progettazione esecutiva, viene dimostrata la migliore efficienza della collocazione di un piccolo volume aggiuntivo sul lato destro del fabbricato, rispetto alla definizione di Piano che invece la prevede sul lato sinistro, o la migliore integrazione planivolumetrica di tale annesso, l'Ufficio Tecnico può concedere l'autorizzazione alla costruzione in variante alle previsioni del Piano, se giustificato da motivazioni tecniche

riconducibili al rispetto di norme sovraordinate (norme igienico sanitarie, del codice civile, etc.).

L'Abaco dei **Caratteri costruttivi degli edifici (B_2)** è la sintesi della catalogazione degli elementi esistenti di valore storico ed ha l'intento di fornire un insieme di criteri tecnologici e formali per la realizzazione degli interventi di recupero e la progettazione delle nuove costruzioni. Ha lo scopo di favorire la migliore coerenza degli interventi con l'edilizia storico-tradizionale, non solo sotto l'aspetto volumetrico-compositivo, funzione svolta dall'abaco-tipologico, ma anche sotto il profilo degli elementi edilizi costitutivi del fabbricato.

L'Allegato **B.2 Orientamenti per la progettazione: Caratteri costruttivi degli edifici e tabelle del colore**, riporta le seguenti tavole descrittive e grafiche:

B2_1_Abaco dei portali e dei cancelli

B2_2_Abaco delle porte

B2_3_Abaco delle finestre

B2_4_Abaco delle portefinestre e dei balconi

B2_5_Abaco dei pozzi, dei comignoli e dei forni annessi alle unità edilizie

B2_6_Abaco delle recinzioni

B2_7_Abaco delle soluzioni di gronda e dei coronamenti

B2_8_Abaco dei trattamenti murari

B2_9a_Tabelle del colore: pitture alla calce

B2_9b_Tabelle del colore: intonaci colorati a base di calce

B2_10_Tabelle del colore: verniciature porte, finestre e portali (infissi)

B2_11_Linee guida per il greening urbano

ART. 9 DEFINIZIONI E MODALITÀ ATTUATIVE (INDICAZIONI DI PIANO)

Ai fini dell'applicazione del PPCS vengono adottate le seguenti definizioni:

Caratteristiche Tipologiche dell'Edificio (tipologia): insieme dei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione mediante lo studio delle relazioni spontaneamente codificate tra ambiente e opera edilizia. Le tipologie edilizie del Centro Storico sono schematizzate negli Abachi dei tipi edilizi (B_1) e descritte nella Relazione di Piano.

Unità Edilizia (UE): entità fisico-spaziale, identificata nelle tavole grafiche di Piano: è l'entità fisico-spaziale rappresentata da un singolo organismo edilizio, inteso come forma architettonica compiuta ed indipendente dal punto di vista funzionale, comprensivo delle eventuali pertinenze accessorie. Può essere costituita anche da un singolo corpo di fabbrica, purché con le suddette caratteristiche, per il quale è possibile presentare istanza di intervento.

Isolato: la superficie delimitata interamente da strade, piazze e/o spazi verdi non pertinenziali. Gli isolati sono individuati nelle tavole grafiche di Piano. L'intera superficie a terra dell'isolato corrisponde alla superficie territoriale dello stesso.

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

9.1 VALORE STORICO ARCHITETTONICO DELL'EDIFICIO

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

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

Sono distinti quattro gradi di valore di edifici esistenti a cui corrispondono azioni consentite connesse con le categorie d'intervento:

- **1. Edifici di valore storico (conservati):** quelli che hanno conservato l'impianto tipologico e i caratteri costruttivi, la consistenza materica, la configurazione formale e la riconoscibilità identitaria dell'architettura storico-tradizionale, ma che possono presentare problematiche di tipo igienico sanitario e funzionali tali da limitarne la continuità degli usi originari;
- **2. Edifici da riqualificare (modificati compatibili):** quelli che hanno conservato la consistenza e i caratteri tipologici storico-tradizionali, ma presentano modifiche non sostanziali o integrazioni recenti che hanno alterato in modo non irrimediabile gli aspetti architettonici complessivi e che, con interventi di modesta entità, possono essere ricondotti alle originarie configurazioni architettoniche;
- **3. Edifici alterati o di recente/nuova edificazione (modificati incompatibili, nuovi compatibili, nuovi incompatibili):** si tratta di edifici il cui corpo di fabbrica ha subito sostanziali modifiche che hanno alterato il preesistente manufatto e generato contrasto tipologico e paesaggistico con il contesto; si tratta inoltre di edifici e corpi di fabbrica di recente edificazione realizzati con tipologie edilizie coerenti e tecnologie costruttive attuali che si integrano in modo compatibile con il contesto o ancora di edifici il cui corpo di fabbrica di recente edificazione presenta tipologia edilizia estranea alla tradizione che non si integra con il contesto ma anzi costituisce degrado dei tessuti storici, con posizione nel lotto, dimensioni planimetriche, numero di piani e altezza che determinano ombre portate e introspezione visiva nei lotti adiacenti ed hanno utilizzato tecnologie costruttive e assunto connotati architettonici in contrasto con il contesto.
- **4. Ruderi:** edifici il cui corpo di fabbrica è strutturalmente degradato in modo irreversibile sui quali non è più possibile il recupero dell'organismo edilizio originario ma che presentano elementi di interesse identitario o documentale degni di tutela.

9.2 CATEGORIE D'INTERVENTO (AZIONE CONSENTITA)

Categorie d'intervento/azioni consentite: rappresentano categorie generali che esprimono l'indirizzo progettuale dell'intervento.

Sono definite azioni di:

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

9.3 CLASSI D'INTERVENTO (GRADO DI TRASFORMABILITÀ)

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

Il flusso delle connessioni è riassunto nel seguente schema:

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

La **Classe d'intervento massima ammessa CIMA** (o grado di trasformabilità) rappresenta, secondo la classificazione ordinata per numeri in modo crescente riportata, il massimo intervento edilizio consentito nell'Unità Edilizia, nel senso che è ammesso l'intervento riguardante quella classe e tutti quelli che nella numerazione lo precedono. Gli interventi di demolizione non consentiti dal Piano potranno essere ammessi qualora venga dimostrata, sulla parte di fabbricato dove si interviene, la irrecuperabilità della struttura, o di parte di essa, con una perizia asseverata che dimostri la necessità della messa in sicurezza dei luoghi. Le C.I.M.A. contengono, quando necessario, indicazioni sulla formazione di sub-comparti, sulla edificazione condizionata, presentata anche con soluzioni alternative, sulla cessione di aree, sulla divisione, rifusione e riconfinamento dei lotti.

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

Ogni scheda di "Unità Edilizia" contiene, nella indicazione di progetto, la **Classe d'Intervento Massima Ammessa (CIMA)** per l'intera unità edilizia e se necessario per il singolo corpo di fabbrica (volume elementare). Le C.I.M.A. sono così suddivise:

CLASSE "1" - MANUTENZIONE ORDINARIA

CLASSE "2" - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CLASSE "3" - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CLASSE "4" - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:

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

CLASSE "5" - INCREMENTO TIPOLOGICO (AMPLIAMENTO)

CLASSE "6" - DEMOLIZIONE

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

CLASSE "8" - NUOVA COSTRUZIONE TIPOLOGICA

CLASSE "9" - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

CLASSE "1" - MANUTENZIONE ORDINARIA:

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

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

CLASSE "2" - MANUTENZIONE STRAORDINARIA:

si applica agli organismi costruttivi di uno o più fabbricati costituenti l'unità edilizia.

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

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso; devono inoltre essere rispettate le prescrizioni riportate al punto 10 del successivo articolo 10.

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

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

CLASSE "3" - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:

si applica ai fabbricati facenti parte delle unità edilizie ed in modo particolare a quelli che costituiscono un complesso organico tipologicamente individuato.

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

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

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

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

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

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

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

CLASSE "4" - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:

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

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

La disciplina del Piano, al fine di graduare l'intensità e le caratteristiche ammesse negli interventi di ristrutturazione, distingue le seguenti sub-classi di ristrutturazione:

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

Le opere di ristrutturazione interna e/o minore oltre che comprendere tutti gli interventi ammessi dalla manutenzione straordinaria, comprende inoltre:

- unione di locali interni appartenenti ad una stessa unità immobiliare o a più unità immobiliari, anche attraverso aperture in breccia praticate nei setti murari interni ed esterni richiesti da esigenze igienico sanitarie;
- rifacimento delle strutture di collegamento verticale nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto;
- inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale rilevato nello stato di fatto e della volumetria esistente;

- modifica della organizzazione dei locali interni all'organismo edilizio, attraverso la possibile demolizione e nuova costruzione di tramezzi e l'eventuale variazione delle destinazioni d'uso degli ambienti, nel rispetto degli elementi fondamentali dell'assetto distributivo e costruttivo esistente.
- **R.2 - CONSERVATIVA/FUNZIONALE** - opere che mantengono immutati alcuni elementi strutturali qualificanti con possibili integrazioni funzionali e strutturali, senza incrementi di superficie, di volume e variazioni della sagoma storicamente esistente.
Sono altresì comprese le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna dei singoli fabbricati ed il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti sugli elementi verticali strutturali quando queste servano per:
 - costruzione di servizi igienici e di spazi a destinazione residenziale in ampliamento alla volumetria residenziale esistente con l'occupazione dei volumi destinati ad altri usi (annessi agricoli, ecc.);
 - rialzamento dell'ultimo piano, nel caso questo sia abitato, per raggiungere l'altezza minima di legge e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari. Il rialzamento dovrà essere minimo e teso al mero soddisfacimento dell'adeguamento igienico e sanitario o energetico ed essere compatibile con i fili di gronda esistenti degli edifici adiacenti;
 - modifica dei fronti esterni nel rispetto degli elementi costruttivi e morfologici esistenti (tipi di aperture, rapporti proporzionali, rapporti con la massa muraria, etc.) di valore storico-tradizionale;
 - rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva e nel rispetto degli elementi tecnologici e morfologici originali, ove presenti;
 - rifacimento parziale delle strutture verticali nel rispetto del sedime, della volumetria esistente, del rapporto tra l'organismo edilizio e gli spazi esterni e con gli altri organismi contermini e coerentemente con l'assetto distributivo dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto.
- **R.3 - INTEGRALE** - sono ricomprese oltre che le opere definite ai punti precedenti, anche le opere che comportino la ristrutturazione edilizia e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio e comunque tutte quelle di cui all'art 3 lett. d, del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

Qualora venga dimostrata, sulla parte di fabbricato dove si interviene, la irrecoverabilità della struttura o di parte di essa, questa, con una perizia asseverata che dimostri la necessità della messa in sicurezza dei luoghi, potrà anche essere sostituita.

CLASSE "5" - INCREMENTO TIPOLOGICO (AMPLIAMENTO):

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

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

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

Le corrette modalità dell'incremento tipologico (ampliamento) sono desunte dall'analisi delle varianti tipologiche ricorrenti nel tessuto edilizio, classificate, nel loro massimo grado di evoluzione nell'occupazione del lotto e di rendimento tipologico funzionale.

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

Gli elaborati di progetto del PPCS (piante e prospetti viari – elaborati D_5) rappresentano, per ogni unità edilizia, il massimo utilizzo edilizio del lotto, riferito alla V.T.I. e subordinata ai condizionamenti sopradetti, onde ottenere il miglior rendimento.

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

- integrare l'altezza dei vani interni degli edifici per condurli ai requisiti minimi di abitabilità;
- incrementare la volumetria dell'U.E. qualora questa sia suscettibile di ampliamenti conformi alle V.T.I.

L'incremento non può superare l'indice fondiario medio di zona e i limiti di altezza dei singoli immobili come determinati al successivo art. 17. Per gli interventi di risanamento conservativo e di ripristino tipologico, come ad esempio l'adeguamento formale delle coperture e l'adeguamento igienico-sanitario degli ultimi piani, che comportano piccoli incrementi volumetrici, come previsto dall'art. 4 del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U "Decreto "Floris", l'indice medio di zona o la volumetria esistente possono essere superati nei limiti minimi che consentono tali adeguamenti. Analogamente può essere superato l'indice medio di zona di singoli edifici nei casi di mitigazione e riqualificazione paesaggistica di contesti nei limiti previsti dalla sagoma planivolumetrica e nel profilo viario di progetto.

Il superamento dell'indice medio di zona non è ammesso per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione.

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

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

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

CLASSE "6" - DEMOLIZIONI:

si applica ai fabbricati o porzioni di fabbricati ed ha per scopo la soppressione di un volume esistente per far luogo ad un diverso assetto edilizio e/o urbanistico.

Sono previsti due casi:

- 1) il primo si riferisce alle demolizioni previste nel PPCS per il miglioramento della fruibilità urbanistica del centro storico (allineamenti, creazione di percorsi pedonali e simili);
- 2) il secondo si riferisce alle demolizioni di aggiunte e superfetazioni all'interno delle unità edilizie (baracche, costruzioni provvisorie e/o malsane, incrementi volumetrici di intasamento non consoni alla tipologia edilizia ecc.) per i quali il rilascio dell'autorizzazione all'esecuzione delle opere è condizionato dall'effettuazione di detto intervento dagli interventi della classe 4 (R.3) e seguenti.

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

CLASSE "7" - DEMOLIZIONE PER RICOSTRUZIONE TIPOLOGICA:

si attua ai fabbricati costituenti le unità edilizie in condizioni statiche irrecuperabili, ai ruderi che non presentano nessun interesse storico-architettonico.

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

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

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

È inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione tipologica di corpi di fabbrica "incompatibili", di edifici recenti in contrasto tipologico con il contesto; questa è ammissibile, compatibilmente con le V.T.I., anche nei casi in cui la C.I.M.A inserita in

scheda preveda un intervento di categoria inferiore, avendo cura di uniformare la nuova costruzione ai caratteri tipologici degli edifici storici presenti nel contesto.

CLASSE "8" - NUOVA COSTRUZIONE TIPOLOGICA:

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

Consiste nella edificazione di nuovi volumi che dovranno riferirsi:

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

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

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

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

CLASSE "9" - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA:

sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico -edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, attuando quanto previsto nei sub-comparti edificatori.

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

9.4 PRESCRIZIONI (P)

Le **Prescrizioni**, contenute nelle Indicazioni di Piano sono una serie di operazioni particolari e ricorrenti riferite ad elementi costruttivi non consoni e turbativi dell'insieme architettonico e ambientale. Queste hanno carattere prescrittivo per tutte le classi d'intervento, ma la loro esecuzione diventa obbligatoria nella realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia R.3 e superiori. L'attuazione delle Prescrizioni è obbligatoria solo per gli edifici o le porzioni di edifici (volumi elementari) interessati dall'intervento edilizio. Le prescrizioni di progetto, relative alla eliminazione o modificazioni di elementi costruttivi non consoni, sono desumibili dalle schede delle Unità Edilizie.

Le modalità di esecuzione sono quelle contenute nell'art. 11 delle presenti norme.

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

- Pa** - Adeguamento formale delle coperture.
- Pb** - Sostituzione manto di copertura in lastre di fibrocemento.
- Pc** - Adeguamento dimensionale o formale delle aperture dei corpi di fabbrica.
- Pd** - Sostituzione infissi in alluminio con i tipi previsti dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.
- Pe** - Adeguamento/eliminazione di terrazze e/o balconi o pensiline e di scale esterne.
- Pf** - Rifacimento d'intonaci e/o tinteggiature con i tipi previsti nelle N.T.A.
- Pg** - Eliminazione delle superfetazioni (corpi interni alle corti come indicato negli elaborati di piano e nelle schede delle Unità Edilizie).
- Ph** - Eliminazione di elementi decorativi non assimilabili ai tipi ricorrenti.
- Pi** - Sostituzione di recinzioni.
- Pl** - Sostituzione di cancelli d'ingresso alla corte.
- Pm** - Eliminazione, delocalizzazione o schermatura dalla vista di spazi pubblici unità esterne di impianti di condizionamento, cisterne d'acqua, antenne paraboliche o impianti similari.

9.5 INDICAZIONI (I)

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

9.6 VINCOLI (V) BENI SOTTOPOSTI A TUTELA SPECIFICA

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

ART. 10 DEFINIZIONE DELLE OPERAZIONI D'INTERVENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Rifusioni:** hanno per scopo il miglioramento dell'organizzazione funzionale dei lotti e degli edifici alle nuove esigenze abitative. Si attuano su elementi seriali dello stesso tipo per realizzarne uno più evoluto quando a questi ne sia stata alterata la buona fruibilità con interventi di frazionamento non consoni al tipo stesso. Valgono le indicazioni e le precisazioni di cui al punto precedente.
- **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 punto precedente.
- **Frazionamento di unità edilizie:** ha per scopo la suddivisione in due o più parti di quelle unità edilizie che per la dimensione elevata e per le caratteristiche planimetriche sono suscettibili di generare altre unità edilizie di dimensioni ricorrenti e con fruibilità normale (accessibilità, dimensione ecc.). I meccanismi di suddivisione sono quelli desunti dalla lettura del processo tipologico di evoluzione del tessuto urbano riportati nell'abaco delle V.T.I.
- **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 planivolumetrico di progetto (Tavole D). Ulteriori proposte potranno essere valutate dall'Ufficio tecnico.

ART. 11 IDENTIFICAZIONE DELLE UMI (UNITÀ MINIME D'INTERVENTO) E GERARCHIA DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di trasformazione edilizia previsti nelle schede di intervento Allegate e disciplinati dalle presenti norme tecniche devono essere in sede di istanza, riferiti alla dimensione dell'unità minima di intervento.

Qualora l'istanza progettuale non preveda in un'unica soluzione tutti i diversi interventi prescritti dalla scheda dell'U.E., la sequenza di priorità degli interventi dovrà seguire l'ordine di seguito riportato:

- 1) verranno eseguiti prima gli interventi di Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria, sempre ammessi. A questi possono essere associati contestualmente anche gli interventi di Restauro e/o Risanamento Conservativo;
- 2) interventi di Restauro e/o Risanamento conservativo;
- 3) interventi di Ristrutturazione edilizia;
- 4) interventi di Nuova edificazione.

Gli interventi di Demolizione parziale o totale saranno eseguiti contestualmente all'intervento di trasformazione a cui sono collegati.

ART. 12 MODALITÀ D'ESECUZIONE DELLE OPERAZIONI D'INTERVENTO

Le modalità di esecuzione degli interventi si applicano a tutte le classi d'intervento. In particolare:

- a) Strutture orizzontali e verticali:** si rimanda alle indicazioni contenute nelle classi e nelle operazioni d'intervento. Si precisa che l'esecuzione delle strutture verticali e orizzontali previste nelle classi "5", "7" e "8" e, per le sole strutture orizzontali, anche per la classe "4" può avvenire anche con sistemi e tecnologie costruttive moderne.
- b) Locali interrati e seminterrati:** la realizzazione di locali interrati è ammessa, compatibilmente con la sicurezza statica degli edifici e previa verifica di natura geologica e archeologica asseverate da tecnici abilitati, a condizione che non vengano alterati i caratteri architettonici e tipologici dell'unità edilizia e che le eventuali scale e rampe di accesso non siano visibili dallo spazio pubblico o siano adeguatamente schermate e inserite nel paesaggio urbano storico attraverso interventi di *regreening*.
- c) Altezza dei vani:** deve essere salvaguardata l'altezza esistente dei vani negli immobili storico-tradizionali; sono ammessi minimi adeguamenti per rendere abitabili i vani sottotetto, purché compatibili con la conservazione dei caratteri storici degli elementi costruttivi e architettonici degli edifici interessati.
 - nel caso di nuove costruzioni tipologiche, classi "7 – Demolizione per ricostruzione tipologica" e "8 – Nuova costruzione tipologica", l'altezza minima netta dei vani residenziali non deve essere inferiore a mt. 2,70 e non superiore a mt. 3,00;
 - nei piani terra, per i soli vani destinati ad uso diverso dalla residenza il limite può essere elevato fino a mt. 3,50;
 - per gli interventi della classe "5 – Incremento tipologico" punto b e delle classi "7 – Demolizione per ricostruzione tipologica" e "8 – Nuova costruzione tipologica", al fine di ottenere omogeneità con le preesistenze edilizie limitrofe (allineamenti ai fili di gronda) si suggerisce di realizzare i volumi dell'ultimo piano eseguendo direttamente il solaio inclinato; in questi casi l'altezza minima netta non potrà essere inferiore a mt. 2,40 nel punto basso e altezza media dei vani non inferiore a mt. 2,70.
- d) Inserimento di servizi igienici e tecnologici:** l'inserimento di servizi igienici non dovrà essere, per le classi d'intervento "1", "2", "3" e fatte salve le specificazioni della classe "4", causa di alterazioni distributive e volumetriche né attraverso l'intasamento di spazi interni alle unità edilizie, né attraverso modifiche al profilo del tetto e all'andamento delle falde di copertura.
 I nuovi servizi dovranno essere ubicati preferibilmente nelle cellule che si affacciano sulla corte; potranno essere realizzati in vani sottoscala purché la superficie non sia inferiore a mq. 3,00 e l'altezza media, calcolata sul lato più lungo del vano, non sia inferiore a mt. 2,20. È ammessa la ventilazione forzata.
 Nell'inserimento dei servizi tecnologici (impianti idrici, di riscaldamento e simili) si dovrà porre particolare cura nella esecuzione degli stessi quando dovranno essere installati in prossimità di elementi di pregio, soprattutto litici sia interni che esterni (archi di loggiato, architravi lavorati e simili).
 In nessun caso è ammessa la demolizione di elementi litici di pietra per l'installazione di impianti tecnologici o parti di essi.
- e) Aperture:** tutte le aperture dovranno essere collocate nei fabbricati in modo da ottenere un'adeguata luminosità e simmetria. In particolare:
 - **Finestre:** il rapporto fra lato verticale e lato orizzontale deve avvicinarsi ai 3/2 con dimensione massima del lato orizzontale di mt. 1,10 e del lato verticale di circa mt. 1,60. La superficie bucata deve essere compresa fra 1/4 e 1/8 della superficie interna di muro in cui l'apertura o le aperture dovranno collocarsi.

Il davanzale delle finestre dovrà essere in pietra o marmo con superficie scabra (bocciardato, sabbiato o segato al naturale) ed in ogni caso non dovrà essere lucida; la sporgenza dello stesso non potrà superare la misura del suo spessore.

Gli spigoli esterni delle finestre dovranno essere in genere realizzati con intonaco liscio. Sono ammesse le cornici attorno alle finestre realizzate con conci o in monoliti di pietra a vista o di cemento o con gli stessi materiali dei davanzali; è altresì consentita la realizzazione di cornici in intonaco riportato.

Gli infissi dovranno essere a una o due ante, realizzati in legno e tinteggiati con vernici trasparenti o dei colori previsti. È ammesso l'uso di infissi metallici con finitura opaca (profilati in ferro verniciato e in alluminio anodizzato del tipo laccato o elettrocolorato); è escluso l'uso di alluminio anodizzato nei colori bronzo e argento. È inoltre ammesso l'uso di infissi in pvc laccati con colori opachi con l'esclusione della finitura in finto legno.

L'oscuramento sarà realizzato con scurini interni o, in alternativa, per gli edifici di tipologia C e D, con persiane, portelloni in legno nei colori tradizionali ricorrenti. Gli avvolgibili sono ammessi esclusivamente negli edifici di impianto successivo alla metà del '900. È escluso l'uso di serrande e portelloni in ferro e in alluminio anodizzato argento e bronzo.

Al piano terra, per le parti prospettanti su spazi pubblici, non sono ammessi infissi apribili verso l'esterno. È pure vietata la realizzazione del doppio infisso vetrato, ovvero di due serramenti distanziati uno dall'altro e installati posizionandone uno sul filo interno della superficie muraria e uno sul filo esterno della superficie muraria.

- **Porte esterne:** il rapporto tra lato verticale e lato orizzontale deve avvicinarsi a 2,4/1,0 con dimensione massima orizzontale di circa mt. 1,30; la loro realizzazione deve essere improntata alla massima semplicità. Per le caratteristiche tecnologiche e la scelta dei materiali valgono le disposizioni previste per le finestre.
- **Passi carrai:** devono essere salvaguardati e recuperati tutti quelli esistenti anteriori alla metà del novecento (per ognuno di essi esiste il vincolo della conservazione).

Quelli di nuova costruzione dovranno uniformarsi alle caratteristiche dimensionali e formali di quelli esistenti. Si suggerisce l'uso dell'arco a tutto sesto, ma, per ampliare la superficie di attraversamento, è anche ammesso l'uso dell'arco a tre centri e dell'arco ribassato o "scemo". È altresì ammesso il sistema architravato.

Gli infissi dovranno essere preferibilmente costruiti in legno con forme semplici e caratteri stilistici simili a quelli esistenti. È ammessa la costruzione di cancelli ciechi in ferro verniciato ma non di serrande avvolgibili. Non è ammessa l'apertura dei cancelli e dei portali verso l'esterno.

- **Aperture di vetrine di negozi ed autorimesse su fronte strada:** dovranno avere caratteristiche dimensionali simili a quelle dei portali esistenti ed in ogni caso una larghezza non superiore a mt. 2,60 ed un'altezza non superiore a mt. 3,20 nel punto di massima dimensione se eseguito ad arco a tutto sesto.

Gli infissi potranno essere eseguiti con saracinesche a scorrimento orizzontale e verticale (anche ad anelli metallici per i negozi). Gli infissi dovranno essere obbligatoriamente verniciati con colori coprenti nei toni previsti dall'elaborato B_2 Orientamenti per la progettazione e caratteri costruttivi degli edifici: abaco e tabelle del colore.

- **Balconi:** è consentita la costruzione di balconi esterni, anche negli edifici prospicienti su spazi pubblici, purché siano collocati ad una distanza, fra il punto più basso di questi ed il piano stradale, non inferiore a mt. 4,00.

Essi dovranno essere unici per ogni apertura ed avere dimensioni in lunghezza non superiori al doppio della misura dell'apertura e profondità non superiore a mt. 0,60.

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

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

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

- f) Coperture dei fabbricati:** tutti i fabbricati delle unità edilizie, dovranno essere coperti con strutture a falda inclinata, gli edifici storici devono conservare la geometria originaria. È ammessa la copertura piana o a terrazza nei corpi di fabbrica nella misura massima del 25% della superficie del corpo interessato, fatto salvo quanto diversamente specificato nella singola scheda in relazione a edifici con caratteri speciali.

La pendenza delle falde dovrà essere compresa tra il 25% ed il 35%; si suggerisce di usare la pendenza analoga al fabbricato storico adiacente o la pendenza del 35%.

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

Negli edifici ad angolo o di testata è ammessa la soluzione a padiglione.

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

Sulle falde di copertura non è consentita la costruzione di abbaini. L'areazione, l'illuminazione dei sottotetti e delle mansarde e l'uscita sui tetti potrà essere realizzata con lucernari complanari alle falde di copertura.

Al fine di sottrarre alla vista e contenere materiali e corpi che, anche se necessari, deteriorano l'aspetto complessivo del centro storico, quali cataste di legna, depositi d'acqua, impianti di condizionamento etc., nella realizzazione delle coperture degli annessi e dei portali coperti, soprattutto quando si tratta di interventi di adeguamento formale, è consentito, per superfici massime di 6,00 mq. realizzare la sopraelevazione della falda di copertura per un'altezza di cm. 80, calcolata dall'estradosso del solaio fino all'intradosso della copertura sul filo di gronda. Tale volume, da considerarsi tecnico, è escluso dal calcolo dell'indice fondiario. Il riuso dei sottotetti è consentito alle condizioni di cui all'art.32 della Legge Regionale 23 aprile 2015, n.8 e successive integrazioni e modificazioni, salvo il rispetto delle disposizioni specifiche contenute nelle Schede delle singole unità edilizie.

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

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

I camini dovranno avere caratteristiche dimensionali ed estetico formali tradizionali.

Le gronde potranno essere esterne in lamiera metallica, preferibilmente in rame, o inserite nei cornicioni.

Le sporgenze del tetto dal filo esterno della costruzione non potranno mai essere, per entrambi i casi superiori a 40 cm.

Se le gronde sono esterne in lamiera metallica dovranno essere a sezione circolare o con andamento curvilineo.

I pluviali dovranno avere esclusivamente sezione circolare. Entrambi potranno essere eseguiti in lamiera di ferro zincata e verniciata con colori neutri (bruno o grigio) o in rame.

- h) Ambitus:** le fasce di servitù per la raccolta e lo scolo delle acque meteoriche esistenti nei confini delle unità edilizie devono essere conservate.
- i) Scale esterne:** Le scale esterne per il collegamento dei diversi livelli di piano non sono in genere ammesse soprattutto quando si configurano come una struttura a sé stante che si eleva dal piano di campagna. Si suggerisce di inserirle all'interno delle costruzioni o almeno di inglobarle in un involucro murario aperto, ad esempio all'interno dei loggiati. In casi particolari, da esaminare con l'Ufficio tecnico comunale e con la Commissione edilizia, potranno essere ammesse quando ad esempio realizzano il collegamento fra la corte di un piano seminterrato e il piano terreno e sono integrate nella costruzione o quando si sistemano nelle pendenze del terreno. Potranno essere consentite quando, sviluppandosi con un'unica rampa, servono a collegare un dislivello massimo di mt, 2,00. Dovranno essere addossate su una parete del corpo di fabbrica o del recinto ed avere un carattere edilizio e costruttivo prevalentemente murario.
- j) Terrazze:** Le terrazze non sono un elemento edilizio ricorrente nelle tipologie riscontrate nel centro storico per cui quando si configurano come coperture a terrazza di interi corpi di fabbrica non sono ammesse. Potranno essere ammesse quando occupano porzioni contenute nel limite massimo del 25% del solaio di imposta di ogni singola copertura.

- k) Paramenti:** Si suggerisce l'esecuzione di intonaci tradizionali realizzati con un primo strato, l'arriccio, composto da calce idraulica naturale e sabbia, ed un secondo strato, l'intonaco propriamente detto, composto da calce aerea e sabbia fine completando con la tinteggiatura a calce. Nel caso di rifacimenti o ripristini si consiglia l'esecuzione di intonaci il più possibile simili a quelli rimossi. È comunque ammesso l'utilizzo di intonaci a base cementizia. I paramenti in pietra lavorata devono essere conservati; qualora, davanti a fenomeni di elevato deterioramento del materiale lapideo, non sia possibile l'arresto dell'usura o la sostituzione dei materiali con altri dello stesso tipo, è consentito l'intonacatura delle superfici. Non è ammessa l'esecuzione di nuovi paramenti in pietra, in particolare di quella trachitica, in blocchi squadrati con superficie sbazzata. Sono ammesse invece le murature in pietra di tipo tradizionale intonacate con malta di calce tipo raso muro evitando le stuccature profonde degli interstizi fra le pietre soprattutto negli elementi strutturali (archi e piedritti).
- Le tinteggiature dovranno essere eseguite con pitture date a pennello e con materiali traspiranti. È altresì permesso l'utilizzo di rivestimenti con intonaci colorati in pasta tipo "Terranova", l'esecuzione di paramenti con intonaco spruzzato (sabbia, cemento e ghiaio) ed il paramento a "muro raso".
- Si sconsiglia l'utilizzo di rivestimenti plastici e non è ammesso nei tipi "graffiato", "bucciato" e simili perché, non permettendo la traspirazione delle murature, determinano una traspirazione interna che i mutamenti di temperatura trasformano in pressione di evaporazione che causano all'interno la formazione di muffe e all'esterno, per la gelività del composto, la disgregazione del paramento. Non è ammesso inoltre il rivestimento in piastrelle di qualsiasi tipo mentre è consentito esclusivamente per elementi accessorie e non per l'intera costruzione l'utilizzo del mattone faccia vista specie se lavorato a mano e sabbiato. I piani terreni delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici possono essere rivestiti con lastre di materiale lapideo purché con superficie scabra e non lucida e con disegno semplice
- l) Colori:** il colore scelto per la rifinitura, dovrà essere riferito alla valutazione globale dei colori e dei toni del tratto di strada nel quale è inserito l'edificio, con esclusione delle costruzioni recenti. La scelta della gamma cromatica è subordinata alla percezione della tonalità dominante dell'abitato (colori caldi e terrosi con l'uso di tonalità tenui per i muri e ancor più per gli elementi architettonici di decorazione e di tonalità più intense per gli elementi di dettaglio: porte, persiane, finestre, balaustre, ringhiere e simili).
- In ogni caso si dovrà evitare di mettere in risalto l'edificio da quelli circostanti e operare in modo da "contestualizzarlo" nell'ambiente urbano, anche con l'ausilio di interventi di *regreening*.
- m) Pavimenti:** per le pavimentazioni interne non vi è nessuna prescrizione particolare se non la conservazione ed il recupero di quelle di particolare pregio o di valore documentario (lastricati in pietra, in legno nei piani rialzati ecc.) espressamente richiamate nelle indicazioni di piano contenute nelle schede delle unità edilizie o rinvenute.
- Per le pavimentazioni esterne oltre alle specifiche di quelle interne si suggerisce il ripristino e la nuova realizzazione nei modi ricorrenti tradizionali anche con l'utilizzo, per il migliore assestamento delle pietre di malte e calcestruzzi cementizi, ma con la predominanza visiva della superficie della pietra.
- n) Tutela e salvaguardia degli elementi architettonici decorativi:** tutti gli elementi architettonici e decorativi presenti e/o rinvenuti sia all'esterno che all'interno delle abitazioni devono essere tutelati e salvaguardati. Su tali elementi sono ammessi gli interventi di restauro scientifico. L'eventuale rimozione o il solo spostamento dello stesso deve essere preventivamente autorizzato dall'ufficio tecnico comunale il quale valuterà l'opportunità di sottoporre l'intervento al parere della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio.
- o) Linee aeree, telefoniche ed elettriche:** le linee aeree di qualsiasi specie ed i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica in modo da non deturpare le facciate degli edifici e l'ambiente urbano.
- In caso di rifacimento di linee il Responsabile dell'Ufficio tecnico può dettare speciali cautele ed ordinare l'interramento dei cavi.
- p) Impianti tecnologici e antenne tv:** è vietato sistemare serbatoi d'acqua o similari sui tetti o terrazzini in genere. Sono consigliati adeguati impianti con autoclave e serbatoi interrati. Gli impianti di climatizzazione devono essere eseguiti con sistemi che non prevedono l'installazione dell'unità esterna. La realizzazione di impianti con l'unità esterna è consentita solo nei casi in cui queste ultime sono poste a livello del terreno, in luoghi nascosti e certamente non visibili da spazi pubblici e, in ogni caso, adeguatamente mascherate. Le antenne tv devono essere sistemate in modo tale da non essere viste dagli spazi pubblici, in particolare quelle paraboliche andranno sistemate a livello del

terreno, in luoghi nascosti e adeguatamente mascherate. Non è consentita l'installazione di antenne sulle facciate degli edifici. Gli impianti fotovoltaici e i pannelli solari possono essere collocati solo in luoghi non visibili dalle strade e dagli spazi pubblici circostanti e, quando consentiti sulle coperture degli edifici, devono essere totalmente integrati e complanari alle stesse.

- q) Vetrine dei negozi ed insegne:** Il PPCS persegue l'eliminazione degli elementi incongrui della cartellonistica e delle insegne pubblicitarie all'interno del centro storico adottando il principio secondo cui il livello formale ed espressivo rappresentato dall'insieme delle insegne urbane si colloca su un piano inferiore rispetto a quello delle architetture, a qualunque epoca esse appartengano. In sede di progetto di recupero di facciate verso lo spazio pubblico è fatto obbligo di prevedere caratteristiche formali, tecniche e dimensionali di vetrine ed insegne che siano uniformi in tutta la facciata.

Le vetrine dei negozi dovranno essere contenute all'interno degli stipiti delle aperture e dovranno essere a disegno semplice; negli edifici storici, quando non è consentita la modifica e l'ampliamento delle aperture, gli ingressi e le vetrine possono essere realizzate con sistemi di bussole interne ai fabbricati.

Le insegne dovranno essere collocate possibilmente all'interno della luce dell'apertura, se collocate all'esterno non dovranno avere larghezza superiore a quella dell'apertura sottostante.

Le caratteristiche tipologiche, dimensionali e cromatiche delle insegne e dei cartelli indicatori dovranno essere uniformate alla semplicità e alla essenzialità comunicativa; dovranno essere illuminate con luce indiretta mentre la luce propria è consentita solo per i caratteri di semplici scritte o loghi.

Le targhe di studi professionali ed altri enti dovranno avere forma semplice geometrica e dimensioni contenute, essere realizzate con materiali confacenti al carattere e alla datazione dell'edificio (pietra, metalli naturali o trattati, intonaco, pittura, legno) ed avere disegno uniforme nell'ambito della facciata.

La segnaletica toponomastica deve essere uniforme per caratteri e posizionamento; è ammesso il ricorso alla doppia denominazione ufficiale e storica.

La segnaletica stradale, le cui specifiche tecniche sono dettate dal Codice della Strada, deve essere posizionata in modo non contrastante con i valori architettonici ed ambientali riconosciuti dal PPCS.

ART. 13 INTERVENTI SU EDIFICI MONUMENTALI

Sugli edifici monumentali possono essere effettuati solo interventi di restauro (con eventuale adeguamento igienico e tecnologico) con i criteri definiti all'art. 9.3. Per tali interventi sono previste le preventive autorizzazioni di cui al D.lgs. n. 42/2004 rilasciate dalla Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le Province di Sassari e Nuoro. Sono anche ammessi, previo parere positivo della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio e dell'Ufficio tutela del paesaggio, interventi di riqualificazione che prevedono anche ampliamenti e nuove costruzioni con caratteri e stili dell'architettura moderna.

ART. 14 INTERVENTI SU FABBRICATI RECENTI

Per quanto riguarda i fabbricati recenti solo nel caso di rifacimento si fa riferimento alle indicazioni dell'art. 10.

In ogni altro caso deve essere adottato dal punto di vista morfologico, il criterio della massima omogeneità con le preesistenze storiche ricorrenti e circostanti.

Valgono comunque le indicazioni di piano contenute nelle schede delle unità edilizie interessate.

ART. 15 INTERVENTI SU EDILIZIA SPECIALISTICA

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

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

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

Negli altri casi, saranno solamente consentiti, negli edifici pubblici e in quelli di pubblico interesse, gli interventi edilizi fino alla Ristrutturazione edilizia e di Incremento tipologico nella misura massima del 20% dei volumi esistenti quando questo è

derivato da imposizioni legislative di adeguamento o miglioramento delle strutture e si configurano come volumi aggiuntivi all'organismo edilizio esistente.

ART. 16 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E MODIFICAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del PPCS sono quelle previste dal Piano Urbanistico Comunale e dal Regolamento edilizio, in particolare si precisa:

- a) **Residenziale:** nella categoria della destinazione residenziale sono consentite:
 - **ABITAZIONI:** Gli edifici di abitazione comprendono alloggi in senso stretto, spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, depositi ...), gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali tecnici, gioco bambini, lavanderie condominiali ...), le autorimesse private.
 - **STUDI PROFESSIONALI:** Comprendono le attività professionali nei diversi settori, di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali, sono funzionali ai suddetti usi organismi edilizi caratterizzati da un forte frazionamento delle singole attività.
 - **ATTIVITÀ RICETTIVE** in immobili ad uso prevalentemente residenziale: L'attività ricettiva in immobili ad uso residenziale (bed & breakfast, affittacamere, etc.), fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di settore e delle norme edilizie del presente PPCS, è, sotto il profilo urbanistico, equiparata alla residenza.
- b) **Commerciale:** Si intende per attività commerciale l'attività di vendita al dettaglio di prodotti alimentari o di altre categorie merceologiche come individuate dalla legislazione nazionale e regionale (L.R. 18 maggio 2006, n. 5 e ss.mm.ii.); resta fermo il rispetto dei caratteri tipologici e architettonici degli stessi ed il corretto inserimento delle strutture commerciali nel paesaggio urbano storico, da perseguirsi anche attraverso operazioni di *regreening* dei fronti commerciali. Sono consentiti:
 - **ESERCIZI DI VICINATO:** superficie di vendita < di 150 mq. e limitata a mq. 100 per gli esercizi esclusivamente alimentari. Gli esercizi di vicinato sono sempre ammessi ai piani terra degli edifici.
 - **MEDIE STRUTTURE DI VENDITA:** superficie di vendita > di 150 mq. e < ai 300 mq. distribuita anche su più livelli.
- c) **Turistico-ricettiva:** Residenze turistiche come definite dal D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U, residenze ricettive alberghiere ed extralberghiere, residenze per particolari utenze (anziani, studenti, ecc.). Sono ammesse destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio, sale convegni, sale per attività complementari alla ricettività alberghiera (fitness, palestra, sauna, ecc.). Le attività turistico ricettive di cui alla lettera C sono ammesse possono riguardare una o più unità edilizie, anche se non necessariamente contigue, previa redazione di uno studio unitario, che dimostri il rispetto degli obiettivi del PPCS e delle relative norme edilizie e architettoniche, la disponibilità di parcheggi pertinenziali secondo i parametri di legge, anche questi non necessariamente contigui alla struttura turistica principale, ma a distanza massima di 500 ml, il contributo al miglioramento del paesaggio urbano anche attraverso interventi di *regreening* sia sulla struttura edilizia, sia sugli spazi pubblici circostanti. Gli interventi si attuano mediante permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del Testo unico dell'edilizia D.P.R. 380/2001, come innovato con legge 164/2014.
- d) **Artigianale e di ricerca:** Artigianato di produzione (falegname, vasaio, sellaio, decoratore, laboratorio per produzioni alimentari, etc.) e Artigianato di servizio a persone o imprese (riparatori, elettricisti, idraulici, ecc.), ed, in generale tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppino lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui, sia nell'ambito delle emissioni nell'atmosfera o dell'inquinamento sonoro, che non siano in ogni caso pericolose, nocive o moleste. Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici. Sono compresi nella destinazione d'uso di cui al presente punto i magazzini di supporto alle attività disopra elencate. Le attività di cui alla lettera D sono consentite sono ammesse ai piani terra degli edifici fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici e architettonici degli stessi, il corretto inserimento nel paesaggio urbano storico, il rispetto del decoro, della salubrità e della quiete del centro storico da dimostrarsi attraverso una specifica relazione sull'impatto delle attività proposte e la loro compatibilità con il tessuto residenziale e storico dell'abitato.
- e) **Autorimesse e parcheggi:** L'uso per autorimesse e parcheggi è ammesso fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici e architettonici degli stessi, la salvaguardia del verde privato esistente, quale elemento di qualità

dell'ambiente urbano, il corretto inserimento paesaggistico, in particolare dei parcheggi a raso, da garantire attraverso adeguate operazioni di *regreening* (alberature, pergolati, ecc.).

- f) **Attività pubbliche o di interesse pubblico:** Sono consentite: Attività per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre; aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti (S3); aree per parcheggi pubblici (S4).

Dette destinazioni sono ammissibili a condizione che non determinino modificazione dei prospetti e degli assetti compositivi degli edifici esistenti e in modo particolare di quelli storici, o degli assetti indicati dal piano nei profili di progetto, o tipologie edilizie e modalità costruttive difformi dal Piano. Le modificazioni di destinazione d'uso esistenti di una unità immobiliare o di un fabbricato è consentita solo per le destinazioni ammesse.

La modificazione in assenza d'intervento è soggetta ad autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio tecnico ai fini degli adeguamenti previsti dal DPR 380 del 6 giugno 2001. In tutti gli altri casi deve essere richiesta contestualmente alla istanza edilizia.

ART. 17 AREE OMOGENEE E INDICI EDILIZI

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

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

Ai fini del calcolo della consistenza edilizia sono stati assunti, riguardo all'altezza dei singoli corpi di fabbrica, parametri omogenei medi di riferimento, assumendo l'altezza di mt. 3,50 per i piani terra, di mt. 4,50 per un livello e mezzo (presenza di sottotetti), di mt. 6,50 per due livelli, di mt. 8,50 per due livelli e mezzo, di mt. 9,20 per tre livelli, di mt. 11,00 per tre livelli e mezzo, 12,20 per quattro livelli, mt. 14,00 per quattro livelli e mezzo, 15,20 per cinque livelli, mt. 17,00 per cinque livelli e mezzo, 18,20 per sei livelli, mt. 20,00 per sei livelli e mezzo, 21,20 per sette livelli, mt. 23,00 per sette livelli e mezzo, 24,20 per otto livelli.

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

Il valore dell'indice fondiario, diviso in due ambiti per tipologia edilizia e caratteristiche dell'abitato, che viene assunto in sede progettuale per il presente Piano Particolareggiato, è:

- **per il Centro matrice relativo al centro urbano di Masainas, l'indice fondiario medio di 1,81 mc/mq;**
- **per il Centro matrice relativo alle borgate minori (*medaus*), l'indice fondiario medio di 1,48 mc/mq.**

In attesa della modificazione della zonizzazione del PUC con l'eventuale inserimento delle zone B1, B2-3-4, BE ed E2 oggi incluse nel centro matrice, nella zona A Centro storico, in dette zone B1, B2-3-4, BE ed E2 del PUC sono utilizzati come limiti massimi, all'interno delle sagome planivolumetriche definite dal Piano, gli indici urbanistici e le relative norme previsti dal PUC per tali zone omogenee.

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

Si ribadisce che per gli interventi di risanamento conservativo e di ripristino tipologico, come ad esempio l'adeguamento formale delle coperture e l'adeguamento igienico-sanitario degli ultimi piani, che comportano piccoli incrementi volumetrici, come previsto dall'art. 4 del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U "Decreto "Floris", l'indice medio di zona o la volumetria esistente possono essere superati nei limiti minimi che consentono tali adeguamenti. Analogamente può essere superato l'indice medio di zona di singoli edifici nei casi di mitigazione e riqualificazione paesaggistica di contesti nei limiti previsti dalla sagoma planivolumetrica e nel profilo viario di progetto.

Il superamento dell'indice medio di zona non è ammesso per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione.

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

grafici di progetto, con l'applicazione dell'indice medio alla superficie reale del lotto come volume massimo raggiungibile, salvo i casi indicati al paragrafo precedente. Le modalità di calcolo delle volumetrie sono stabilite dalla Circolare assessoriale EE.LL. n. 2-A del 20/3/1978 (punto E) (Istruzioni Decreto Soddu) e dalla normativa e regolamenti vigenti.

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

Pertanto, possono presentarsi i seguenti casi:

- quando l'indice fondiario rilevato nella U.E considerata è superiore all'indice medio di zona, il volume massimo consentito non può superare quello della sagoma planivolumetrica di progetto;
- quando i potenziali volumi realizzabili, calcolati con l'indice medio di zona, sono superiori a quelli della sagoma planivolumetrica di progetto, il volume massimo consentito sarà quello della sagoma planivolumetrica di progetto, anche se inferiore all'indice medio di zona;
- quando i potenziali volumi realizzabili, calcolati con l'indice medio di zona, sono inferiori a quelli della sagoma planivolumetrica di progetto, il volume massimo consentito sarà quello dell'indice medio di zona individuato all'interno della sagoma planivolumetrica di progetto, nel rispetto della VTI indicata nella scheda.

Il superamento dell'indice fondiario medio di zona è invece ammesso nei casi di risanamento conservativo e di ripristino tipologico sopra citati.

Al fine di favorire la realizzazione degli interventi urbanistici previsti nel Piano, si potranno ugualmente superare gli indici edilizi, sempre attraverso la preventiva valutazione ed approvazione dell'Ufficio tecnico e semprechè contenuti all'interno della sagoma plano-volumetrica definita negli elaborati di progetto, attraverso la compensazione volumetrica di cui all'art. 32 o tramite accordi con il Comune in cui si prevede la realizzazione di volumi in cambio della cessione di aree.

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

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

mt. 3,50 per un livello,

mt. 4,50 per un livello e mezzo,

mt. 6,50 per due livelli,

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

mt. 9,20 per tre livelli.

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

Il numero dei livelli è riferito al piano stradale sia a valle che a monte.

ART. 18 SUB-COMPARTI EDIFICATORI

Per il migliore utilizzo dei lotti esistenti e di quelli nuovi previsti o modificati possono essere individuati dei Sub-Comparti Edificatori prima degli interventi edilizi e dopo l'eventuale ristrutturazione urbana e la relativa urbanizzazione primaria delle aree.

All'esecuzione del sub-comparto edificatorio potranno provvedere con atto deliberativo della Giunta comunale di approvazione del progetto esecutivo o la Pubblica Amministrazione mediante l'acquisizione delle aree da destinare a suolo pubblico e alla relativa esecuzione delle urbanizzazioni entro il termine di durata del Piano Particolareggiato oppure i proprietari interessati, da soli se proprietari dell'intero sub-comparto o riuniti in consorzio, secondo la legislazione vigente.

Gli Ambiti di riqualificazione del paesaggio urbano sono costituiti da un insieme di aree e/o immobili pubblici e privati di estensione e rilievo significativo rispetto al perseguimento degli obiettivi del Piano, dove possono essere previsti interventi di riassetto urbano, di nuova costruzione e/o riqualificazione architettonica, edilizia e degli spazi aperti.

Il presente Piano non individua i seguenti sub-comparti edificatori.

Gli interventi sono descritti in un progetto unitario coerente con le previsioni del PPCS corredato dalla formale individuazione dei soggetti attuatori e dei proprietari e dal piano economico finanziario. Qualora le opere ad uso pubblico previste nei sub-comparti venissero realizzate direttamente dai privati prima delle cessioni, potranno prevedersi degli sgravi rispetto al valore degli oneri dovuti per l'edificazione delle opere ad uso privato. Il PPCS è corredato dall'elaborato H nel quale sono stimati i costi, nella versione più onerosa, che l'amministrazione comunale dovrebbe sostenere operando per mano pubblica.

Il Progetto è corredato almeno dai seguenti elaborati tecnici: planimetria generale; profili ante e post operam; progetto degli spazi aperti pubblici e privati; planimetrie catastali; schema di convenzione e cronogramma.

ART. 19 INTERVENTI EDILIZI NELLE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE

Nelle aree destinate a servizi non sono state date, sia negli elaborati grafici che nelle schede, indicazioni progettuali in quanto trattandosi di spazi destinati all'edilizia specialistica non ripetitiva come quella di base, non è per ovvi motivi programmabile la loro trasformazione che dovrà avvenire nel rispetto degli indici e delle norme previste dai livelli di pianificazione vigenti.

In tali aree sono ammessi tutti gli interventi edilizi di iniziativa pubblica o di enti purché destinati a servizi di pubblico interesse e con carattere non residenziale con esclusione degli spazi destinati ad eventuali gestori o custodi. Gli interventi saranno ammessi solo se approvati dalla Giunta Comunale nei modi previsti dalla legge.

ART. 20 INTERVENTI SU SPAZI PUBBLICI E ARREDO URBANO

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

Gli interventi su spazi pubblici e arredo urbano sono disciplinati negli elaborati C_ Linee guida per l'intervento negli spazi pubblici e tipologie di riferimento per l'arredo urbano. Sono sempre consentiti interventi di rinverdimento dello spazio pubblico quali, la messa a dimora di alberature, il rinverdimento delle pareti verticali delimitanti lo spazio pubblico, la deimpermeabilizzazione del suolo e la sua riconfigurazione come spazio verde.

ART. 21 VERDE PRIVATO

Il verde privato costituisce elemento di rilevanza paesaggistica nel contesto del centro storico. Nelle aree verdi private è fatto divieto di costruire opere e manufatti e di impermeabilizzare il suolo con pavimentazioni, mentre è fatto obbligo di mantenerlo al naturale. Sono ammessi usi ad orto o giardino. I capanni per attrezzi da giardino non possono superare i 2 mq di superficie per giardini e orti fino a 50 mq. e un massimo di 4 mq. per quelli superiori ai 50 mq. di superficie. L'altezza massima all'estradosso non potrà superare mt. 2,40. Gli stessi devono essere realizzati in legno e avere carattere amovibile.

ART. 22 PARCHEGGI

Ai sensi della L.R. 23 del 23 ottobre 1985 e ss.mm.ii. per quanto riguarda i parcheggi privati sono previste le seguenti prescrizioni:

1. Nelle nuove costruzioni, nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni e nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare.
2. Nei frazionamenti di unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 23 del 23 ottobre 1985 e ss.mm.ii., devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria.

3. Ai fini della determinazione delle superfici per parcheggi privati si computano anche gli spazi necessari alla manovra del veicolo.
 4. Lo stallo di sosta deve avere dimensioni minime di 2,50 metri per 5,00 metri.
 5. Le prescrizioni di cui ai punti 1 e 2 non si applicano agli immobili esistenti ubicati in zona urbanistica omogenea A.
- Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi 1 e 2, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale.

TITOLO III - SOSTENIBILITÀ ENERGETICA E AMBIENTALE E REGREENING URBANO

ART. 23 RISPARMIO ENERGETICO

La realizzazione di sistemi e la posa in opera di soluzioni tecniche, mirate al contenimento dei consumi energetici e/o al miglioramento delle caratteristiche termo fisiche degli edifici, è consentita in tutti gli interventi, con l'esclusione di quelli di Risanamento conservativo e di Restauro in cui dovranno essere preferite soluzioni interne di efficientamento energetico dell'involucro edilizio al fine di conservare il valore testimoniale dell'edificio e la sua identità formale e tipologica.

Gli interventi devono in ogni caso essere conformi alle specifiche prescrizioni contenute nelle Schede delle Unità Edilizie, devono garantire un corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale del Centro Storico e non devono alterare le caratteristiche essenziali, tipologiche e morfologiche, degli elementi costruttivi e formali tradizionali dell'organismo edilizio.

È ammesso l'uso degli impianti fotovoltaici e solari sulle coperture di annessi ed edifici non visibili dalla pubblica via.

Nel caso di coperture di annessi ed edifici visibili dalla pubblica via i pannelli sono ammessi esclusivamente se posti al di sopra della linea di gronda e integrati nelle coperture e se adottano soluzioni cromatiche che garantiscano un'armonica integrazione nelle coperture dei volumi edilizi (es. rosso mattone su coperture in laterizio).

Sono ammesse soluzioni che favoriscono la ventilazione naturale dell'edificio quali l'inserimento di lucernari in copertura e la realizzazione di camini di ventilazione. I lucernari dovranno essere nella misura massima di 1 lucernario ogni 15mq di copertura ed avere dimensioni massime di metri 1,20 x 1,50. I camini di ventilazione dovranno essere garantendo un'armonica integrazione nelle coperture dei volumi edilizi, da perseguirsi anche in associazione a interventi di *regreening*.

ART. 24 CICLO DELL'ACQUA

Coerentemente con gli obiettivi del PPR e della programmazione regionale di: Razionalizzazione dell'uso delle risorse idriche, Tutela della permeabilità dei suoli e Salvaguardia delle risorse idriche sotterranee, il Piano Particolareggiato assume i seguenti obiettivi tematici:

1. Tutela e riproposizione di accorgimenti presenti nell'edilizia di impianto storico per la raccolta, conservazione, riutilizzo delle acque meteoriche;
2. Tutela dei pozzi e degli elementi architettonici di valore storico presenti ed individuati dal quadro conoscitivo del PPCS;
3. Razionalizzazione dell'uso dell'acqua potabile e per altri usi civili.

A tale scopo nel Centro Storico si applicano le seguenti prescrizioni:

- a. È fatto obbligo di tutelare e ripristinare i sistemi di raccolta ed immagazzinamento delle acque meteoriche presenti nell'edilizia di impianto storico finalizzati al riutilizzo delle acque per uso non potabile (usi civili, innaffiamento, etc.);
- b. È fatto obbligo, negli interventi di nuova edificazione, di installare apparati tecnologici in grado di garantire il risparmio delle risorse idriche e il riuso delle acque meteoriche
- c. Gli impianti tecnologici, le cisterne e tutti gli accorgimenti finalizzati al recupero delle acque meteoriche e alla razionalizzazione dell'uso delle risorse idriche in quanto impianti tecnologici sono esclusi dal computo volumetrico e della slp;
- d. È fatto obbligo di mantenere in efficienza i pozzi legittimamente realizzati in accordo con le disposizioni degli uffici pubblici competenti in materia.

ART. 25 REGREENING URBANO

Il Piano Particolareggiato promuove la diffusione del verde quale elemento appartenente al paesaggio urbano tradizionale e quale intervento per migliorare la vivibilità e la confortevolezza del tessuto edilizio, degli spazi pubblici e privati e del microclima urbano.

La strategia di rinverdimento ("regreening") si caratterizza a Masainas in relazione all'esigenza di:

- riaffermare la stretta relazione tra città e campagna e promuovere l'integrazione degli edifici e degli spazi di pertinenza con i margini della campagna;
- mitigare e abbellire gli elementi edilizi che si sono proposti nel tempo, talvolta con esiti negativi per il paesaggio urbano come nel caso delle balconate comparse negli ultimi 50 anni sulle facciate di molte case e palazzi;
- mitigare i profili urbani resi critici nel tempo da operazioni discontinue di densificazione e aumento volumetrico che hanno creato dislivelli eccessivi e scorci di bassa qualità sulle facciate laterali degli edifici più alti, spesso posti a contatto con volumi elementari e annessi costituenti detrattori del paesaggio urbano;
- migliorare la vivibilità degli edifici come leva per contrastare lo spopolamento del centro storico;
- migliorare le prestazioni energetico-ambientali dei singoli edifici o degli spazi aperti mediante l'utilizzo del verde per schermature, ombreggiature, fattori di miglioramento del microclima.

La realizzazione di interventi di rinverdimento (*regreening*) di edifici e spazi aperti è sempre consentito ed assume carattere obbligatorio nei seguenti casi:

- quando è prescritto dalle schede unità edilizie;
- nell'ambito di interventi edilizi di qualsiasi natura, nel caso di presenza di balconate o coperture piane realizzate successivamente alla metà del '900;
- per un migliore inserimento ambientale e paesaggistico di annessi e volumi accessori nel tessuto storico urbano.

Gli interventi sono effettuati applicando le Linee Guida per il regreening allegate alle presenti NTA (Allegato B2_11).

TITOLO IV - MODALITA' DI ATTUAZIONE ENORME DI PROCEDURA

ART. 26 MODALITA' DI ATTUAZIONE

Tutti gli interventi consentiti o prescritti dal PPCS si eseguono con le seguenti modalità:

- 1 Comunicazione:** che vale per la realizzazione di opere interne e per l'attività edilizia libera.
- 2 Procedura Abilitativa Semplificata (P.A.S.):** a PAS (Procedura Abilitativa Semplificata) è il procedimento disciplinato dall'art. 6 del D.lgs. 28/2011, finalizzato alla realizzazione ed esercizio degli impianti a fonti rinnovabili.
- 3 Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.):** vale per la trasformazione d'uso senza intervento edilizio, per la manutenzione ordinaria (classe "1") e per la manutenzione straordinaria (classe "2").
- 4 Permesso a edificare non oneroso:** vale per la classe d'intervento "6" (demolizione) e per le classi "3" e "4" quando non comportino trasformazione d'uso né aumento delle superfici di calpestio e quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati col Comune uguali o inferiori a quelli stabiliti dalla legge n. 392/78, ed a concorrere ai costi degli oneri di urbanizzazione.
- 5 Permesso a edificare oneroso:** vale per le classi d'intervento "3" e "4" quando non ricadono nelle condizioni del punto precedente, nonché per le classi d'intervento "5", "7", "8" e "9".
- 6 Comparto volontario di esecuzione:** si può attuare nei casi in cui sono previste le operazioni d'intervento di cui ai punti 6.9, 6.10 dell'art. 10 e secondo le procedure previste dalla legislazione vigente.
- 7 Comparto di esecuzione ex leggi n. 167 e n. 865:** può essere adottato dall'Amministrazione Comunale come piano di zona di cui alla legge 18.4.1962 n° 167, ove si riscontri l'opportunità di destinare all'edilizia pubblica e/o convenzionata edifici prevalentemente residenziali di nuova costruzione o ricostruiti o ristrutturati.
- 8 Piano di recupero:** può essere adottato dall'Amministrazione Comunale o dai privati proprietari per attuare il PPCS o singole parti di esso con le agevolazioni ed i contributi previsti dalla legge n. 457/78.

ART. 27 DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ

Non sono ammessi interventi di nessun tipo di iniziativa privata nelle aree destinate a pubblici servizi come individuate nelle tavole allegate, fatte salve le iniziative congiunte pubblico/private.

Con l'adozione della presente normativa si dichiara per tali aree la pubblica utilità.

ART. 28 CESSIONE AREE PUBBLICHE

Le aree private che il PPCS destina alla viabilità motorizzata e pedonale, ai parcheggi, alle piazze, al verde pubblico ed alla costruzione di servizi ed attrezzature di proprietà comunale ed uso pubblico dovranno essere cedute al Comune all'atto del rilascio dell'istanza; il Comune provvederà alla loro acquisizione e alla loro urbanizzazione sia primaria che secondaria.

Sarà facoltà del Comune acquisire tali aree, ancora prima degli interventi privati, al fine di sistemare la rete viaria e le infrastrutture di servizio, ai sensi del DPR n. 327 del 8 giugno 2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

ART. 29 CESSIONE DI AREE TRA PRIVATI

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

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

ART. 30 RETTIFICA DI CONFINI

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

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

ART. 31 SISTEMAZIONI EDILIZIE A CARICO DEI PRIVATI - PROCEDURA COATTIVA

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

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

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

ART. 32 COMPENSAZIONE URBANISTICA

Al fine di favorire la riqualificazione ambientale e paesaggistica dei contesti urbani degradati del centro storico, di migliorare la qualità estetica degli edifici segnalati dal presente Piano per criticità tipologiche e volumetriche o superfetazioni edilizie, per i quali le Indicazioni di piano prescrivono il decremento volumetrico e per consentire la messa in sicurezza del territorio e dell'edificato urbano, attraverso lo strumento della Compensazione urbanistica, sono attribuiti al proprietario dell'immobile gravato dal vincolo di demolizione, a seguito dell'esecuzione dell'intervento edilizio di decremento volumetrico, crediti compensativi in diritti edificatori.

Tale diritto edificatorio espresso in volumetria costruibile e valutato in metri cubi, corrisponde quantitativamente alle volumetrie demolite di fabbricati o porzioni di fabbricati regolarmente assentiti per i quali nel piano è apposto la prescrizione o l'indicazione della demolizione.

Lo stesso credito volumetrico è annotato in un apposito registro comunale dei diritti edificatori in cui è indicato, per la proprietà catastalmente individuata, la quantità volumetrica del diritto edificatorio. In tale registro sono riportati tutti gli atti di trasferimento fatti da privati cittadini per scambiarsi e più in genere trasferire il diritto a edificare in un determinato immobile o area edificabile del presente Piano al fine di ampliare le cubature esistenti, ossia i volumi di densità edilizia consentiti dall'indice medio di zona.

Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici legittimamente realizzati entro la data di entrata in vigore della presente legge, nonché nei casi di edifici successivamente legittimati a seguito di positiva conclusione del procedimento di condono o di accertamento di conformità e, ove necessario, dell'accertamento di compatibilità paesaggistica.

Il credito volumetrico che può essere totalmente o in parte trasferito ad altro proprietario, può essere riutilizzato all'interno dell'area di piano negli immobili in cui la sagoma planivolumetrica di cui al precedente punto 7.4.6 definita negli elaborati grafici, che rappresenta il massimo sviluppo tipologico dell'edificio, è in esubero rispetto al valore dell'indice medio di zona attribuito a quell'immobile. Qualora il Comune dovesse attivare la procedura della Compensazione volumetria su ulteriori ambiti del Piano urbanistico comunale, il credito volumetrico generato dal presente Piano particolareggiato potrà essere usato in tali zone.

La cessione dei diritti edificatori presenti su un terreno può essere conclusa fra privati, senza l'intervento della Pubblica Amministrazione, attraverso un contratto di compra vendita che deve essere fatto per iscritto dinanzi a un Notaio. I diritti edificatori così ceduti possono essere utilizzati dall'acquirente, nei casi descritti nel comma precedente, per ampliare la volumetria di un proprio fabbricato già esistente, per poter costruire un edificio di volume maggiore a quanto originariamente previsto, oppure possono essere a propria volta ceduti a un terzo. Gli atti di trasferimento dei crediti volumetrici devono essere conclusi per iscritto e avere forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata così da poter essere trascritti a cura del Notaio rogante nei Pubblici Registri Immobiliari.

ART. 33 FACOLTÀ DI DEROGA

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

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

ART. 34 DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

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

- planimetria in scala non inferiore a 1:1000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente (azzonamento);
- planimetria catastale scala 1:2000 / 1000 per un'estensione avente un raggio pari almeno a 60 mt. dal lotto interessato all'intervento;

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

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono cioè essere indicati i lati ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio, le superfici nette di tutti i vani, i calcoli urbanistici. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche si può procedere all'esame della richiesta della istanza edilizia considerando le quote indicate.

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

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

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

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

TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 35 SOLUZIONI DI ANTINOMIE

In caso di incertezze interpretative o discordanze tra i diversi elaborati del Piano hanno carattere di prevalenza, in quanto di maggior dettaglio, le Schede delle unità edilizie integrate con le disposizioni delle presenti NTA e relativi allegati.

ART. 36 APPROFONDIMENTI E ANALISI DI DETTAGLIO

In caso di incertezze interpretative o discordanze tra i diversi elaborati del Piano, hanno carattere di prevalenza, in quanto di maggior dettaglio, le Schede delle unità edilizie integrate con le disposizioni delle presenti NTA e relativi allegati.

ART. 37 VALIDITÀ DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

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

ART. 38 NORME DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione del P.P. si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della Legge 19 novembre 1968, n. 1187 e s.m.i. nonché quelle di cui al c. 3, art. 12 del DPR 380/2001.

ART. 39 NORME FINALI

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

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

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

Le prescrizioni e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna sono da considerarsi cogenti e preminenti rispetto agli interventi previsti dal presente Piano Particolareggiato di Attuazione e si applicano alle Unità Edilizie ricomprese nelle ripermetrazioni del Piano.

ALLEGATI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- B_1 ORIENTAMENTI PER LA PROGETTAZIONE: VARIANTI TIPOLOGICHE DI INTERVENTO
- B_2 ORIENTAMENTI PER LA PROGETTAZIONE: ABACO DEI CARATTERI COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI E TABELLE DEL COLORE