beraldo & marras architetti
Via delle Industrie 21/2 30175 - Marghera Venezia
www.beraldoemarras.it studio@beraldoemarras.it
telefono +39 041 5385541 - fax +39 041 5387714
Codice Fiscale 01802520302 - Partita IVA 03121550275

archivio
21.07

COMUNE DI BORTIGALI (NU)

Piano Particolareggiato dei Centri di Prima e Antica Formazione in adeguamento al PPR: Bortigali e Mulargia

Fase
PROGETTO DEFINITIVO

scala

Titolo

riferimento

Norme Tecniche di Attuazione

A.d.9

Il progettista
arch. Roberto Beraldo

Collaboratori
arch. Niccolò Zennaro
arch. Giorgia Magrì
dott. Riccardo Pavan

Consulenti

Il committente:
Comune di Bortigali

aggiornato da	data	controllato da	visto
gm	28.04.2016	RB	
rb	21.05.2017	RB	
rbì	24.07.2020	RB	

nel rispetto della normativa vigente sono riservati i diritti di riproduzione e di utilizzo da terzi

Sommario generale

Premessa *3*

TITOLO I DISPOSIZIONI DI PIANO 4

1. FINALITA' E DELIMITAZIONE DEL CAMPO DI ATTUAZIONE, RIFERIMENTI LEGISLATIVI 4

2. ELABORATI DI PIANO 5

TITOLO II CONTENUTO DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO 8

3. DESTINAZIONI FUNZIONALI 8

4. ZONIZZAZIONE 10

5. USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI – MODIFICHE DI DESTINAZIONI D'USO 10

6. VINCOLI DI RISCHIO IDRAULICO 11

7. VINCOLI DI RISCHIO GEOLOGICO 15

8. ZONE DI TUTELA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE 16

9. SALVAGUARDIA DELLE ACQUE SUPERFICIALI DI CUI AL R.D.n.523/1904 17

10. DEFINIZIONI 19

TITOLO III CATEGORIE OPERATIVE E MODI DI INTERVENTO 21

11. UNITA' MINIME DI INTERVENTO 21

12. CLASSI D'INTERVENTO 21

13. INTERVENTI DI CONSERVAZIONE DEL COSTRUITO 23

MANUTENZIONE ORDINARIA 24

14. INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE 30

15. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE 32

Categoria 3.1 SOSTITUZIONE EDILIZIA GUIDATA 32

16. INTERVENTI SUGLI SCOPERTI 35

17. INTERVENTI SPECIFICI 35

18. CRITERI DA OSSERVARE IN CASO DI DEMOLIZIONI 36

19. COSTRUZIONI TEMPORANEE 36

20. CORPI ACCESSORI 37

21. PANNELLI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI 37

22. IMPIANTI 37

23. IMPIANTI DI CAPTAZIONE DEI SEGNALI 37

24. CRITERI DI PROGETTAZIONE, TECNICHE COSTRUTTIVE E SCELTE 38

25. ADEGUAMENTO AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI OPERE ED EDIFICI INCOERENTI 39
TITOLO IV PRESCRIZIONI PARTICOLARI 40
26. ATTUAZIONE DEL PIANO 40
27. PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA E/O PUBBLICA 40
28. TITOLI ABILITATIVI 41
29. MODALITA' DI CLASSIFICAZIONE DELL'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 41
30. ART. 18 – MODALITA' DI ATTUAZIONE 42
31. VALUTAZIONE DEI PARAMETRI QUANTITATIVI NELLE SCHEDE DI PROGETTO 43
32. ELABORATI DA ALLEGARE ALLA DICHIARAZIONE UNICA ABILITATIVA 44
33. NORME DI CARATTERE GENERALE 45
34. MANTENIMENTO DEGLI EDIFICI 51
35. LOGGIATI 51
36. NEGOZI E VETRINE 52
37. ARREDO URBANO 52
38. DOTAZIONE POSTI AUTO 53
39. PROPOSTE DI VARIANTI 53

N.B.

Il presente fascicolo è impostato per la stampa fronte/retro.

Premessa

Le **norme tecniche di attuazione** (NTA) costituiscono il documento normativo essenziale per la gestione del Piano Particolareggiato (PP) degli abitati di Bortigali e Mulargia. Contengono gli **indirizzi normativo/tecnici** per il recupero e la riqualificazione dei centri di prima e antica formazione, e regolano le trasformazioni urbanistiche del patrimonio edilizio esistente.

La **cartografia allegata** al PP è caratterizzata da diversi livelli di lettura dei centri di prima e antica formazione di Bortigali e Mulargia articolati come segue:

1. **indagini preliminari**, i cui elaborati sono contrassegnati dalle lettere **A.a.**, come prefisso, articolati in **materiali di base, supporti cartografici e fotografici**, ovvero la cartografia che ha informato la produzione delle carte tematiche di analisi e di progetto, alle diverse scale di rappresentazione e le carte storiche;
2. **analisi del patrimonio edilizio**, i cui elaborati sono contrassegnati dalle lettere **A.b.**, come prefisso, ovvero le carte tematiche che dettagliatamente indagano forma e assetto insediativo dei nuclei urbani storici;
3. **progetto definitivo**, i cui elaborati sono contrassegnati dalle lettere **A.d.**, come prefisso, che contiene tutte gli elementi descrittivi e prescrittivi del piano in relazione a:
    - elementi descrittivi di relazione;
    - categorie d'intervento;
    - categorie tipologiche di progetto;
    - planimetria delle coperture;
    - arredo urbano;
    - abaco delle tipologie e degli elementi architettonici e tecnici;
    - schede delle unità minime di intervento (UMI) con dati parametrici, profili regolatori e interventi tecnici ammissibili;
    - tabella dei dati parametrici;
    - norme tecniche di attuazione;
    - assoggettabilità alla VAS.

TITOLO I DISPOSIZIONI DI PIANO

1. FINALITA' E DELIMITAZIONE DEL CAMPO DI ATTUAZIONE, RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Il PP dei centri di prima e antica formazione di Bortigali e Mulargia fornisce una disciplina urbanistica attuativa unitaria per i nuclei urbani storici volta al conseguimento delle finalità poste dallo stesso art. 52 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale (PPR). Obiettivo del Comune di Bortigali è quindi "*il recupero dei valori ambientali ed architettonici e identitari propri dell'assetto urbano ed edilizio pertinente all'impianto insediativo e alla sua evoluzione attraverso il tempo*" [1]. Ovvero ricostituire e/o mantenere un assetto generale coerente con quello originario o storicamente formatosi, mediante conservazione e restauro di elementi e componenti superstiti e mediante previsione di interventi di progressiva eliminazione dei manufatti e dei fabbricati incongrui, con successiva eventuale realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto e coerenti con l'abaco delle tipologie tradizionali locali.

Il PP si propone il recupero, la riqualificazione e la conservazione del nucleo storico, la correzione - per quanto possibile - delle alterazioni recenti incompatibili con il "carattere originario" dei centri storici.

L'area interessata dal presente strumento attuativo è quella perimetrata negli elaborati di piano, ovvero i tessuti urbani di antica e prima formazione verificati secondo i dettami delle NTA del PPR.

La definizione delle aree di centro di prima e antica formazione, definito brevemente centro matrice (CM) è stata approvata con la Delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 26/09/2008 che determinava un più esteso perimetro del CM stesso per Bortigali e la formazione di un nuovo CM per Mulargia, come riportato nell'allegato 1/2 di cui alla determinazione n. 2906/D.G. del 05/12/2008.

L'espressione "carattere originario", usata nelle NTA, fa riferimento a quelle caratteristiche che è possibile rilevare in quei manufatti che non hanno subito significative alterazioni e che, anche in analogia con casi comparabili, consentono di individuare un *corpus* architettonico e tecnico su cui verificare e commisurare le categorie di intervento.

Il CM è l'area urbana che comprende i tessuti urbani storici, in funzione della rete insediativa territoriale storica, ed ogni attività, che comporti la trasformazione edilizia o urbanistica al suo interno, è subordinata alla puntuale osservanza delle disposizioni derivanti dal D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. o del DPR 13/02/2017, n. 31.

Ai sensi della L. 17/08/1942, n. 1150 e dell'art. 21 della L. RAS 22/12/1989, n. 45: "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" e successive modificazioni, il PP detta prescrizioni relative alla destinazione delle aree e alle loro trasformazioni edilizie e urbanistiche, come specificato nelle presenti norme, con forme di riuso, riqualificazione e restauro degli edifici compatibili con la loro costituzione intrinseca e non distruttiva delle loro identità culturali.

---

1 cfr. "DETERMINAZIONE N. 1897/DG del 01/09/2009 - Art. 2 della L.R. 13/2008 - Verifica di conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Bortigali.

Le aree perimetrale nei CM di Bortigali e Mulargia si considerano zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della legge 05/08/1978, n. 457 e ss.mm.ii. (DPR 06/06/2001, n. 380), dell'art. 22 della L. RAS 22/12/1989, n. 45 e dell'art. 34 della L. RAS n. 23/85, come modificata dalla L. RAS 15/04/2015 (*Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizi)*.

In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse, fa sempre testo la tavola a scala più alta (a maggiore dettaglio). Le norme scritte prevalgono in ogni caso sugli elaborati grafici.

Per quanto non specificatamente espresso nelle presenti **norme di attuazione** si rimanda alle disposizioni di legge statali e regionali, ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia ed alle disposizioni del Codice Civile.

L'**attività edificatoria** è soggetta oltre che alle disposizioni delle leggi vigenti, anche a quelle di altri eventuali regolamenti comunali purché non in contrasto con le presenti norme.

2. ELABORATI DI PIANO

Il PP dei CM del Comune di Bortigali si compone dei seguenti elaborati, specificando che il post fisso **br** indica cartografie afferenti Bortigali, mentre **ml** indica quelle riferite a Mulargia, ovvero:

A.		**INDAGINI PRELIMINARI – ANALISI DELLO STATO DI FATTO**	
A.	**a.**	**Materiali di base, supporti cartografici e fotografici**	
A.	a.0	Relazione illustrativa	
A.	a.1.br	Planimetria generale – Bortigali	1:1.000
A.	a.1.ml	Planimetria generale – Mulargia	1:1.000
A.	a.2.br	Aerofotogrammetria del centro matrice - Bortigali	1:1.000
A.	a.2.ml	Aerofotogrammetria del centro matrice - Mulargia	1:1.000
A.	a.3.br	Planimetria catastale con identificazione isolati - Bortigali	1:1.000
A.	a.3.ml	Planimetria catastale con identificazione isolati - Mulargia	1:1.000
A.	a.4.1.br	Stralcio dal PUC vigente – Bortigali	1:2.000
A.	a.4.1.ml	Stralcio dal PUC vigente – Mulargia	1:2.000
A.	a.4.2.br	Estratto studio di compatibilità idraulica- Bortigali	1:2.000
A.	a.4.2.ml	Estratto studio di compatibilità idraulica - Mulargia	1:2.000
A.	a.4.3.br	Estratto studio di compatibilità geologica e geotecnica - Bortigali	1:2.000
A.	a.4.3.ml	Estratto studio di compatibilità geologica e geotecnica - Mulargia	1:2.000
A.	a.5.br	Planimetria dei tipi di copertura e delle giaciture delle linee di falda – Bortigali	1:1.000
A.	a.5.ml	Planimetria dei tipi di copertura e delle giaciture delle linee di falda – Mulargia	1:1.000
A.	a.6.1	Ricostruzione dei profili dell'edificato Via Vittorio Emanuele III – lato nord – Bortigali	1:200
A.	a.6.2	Ricostruzione dei profili dell'edificato Via Vittorio Emanuele III – lato sud – Bortigali	1:200
A.	a.6.3	Ricostruzione dei profili dell'edificato Via Solinas – lato ovest - Bortigali	1:200
A.	a.6.4	Ricostruzione dei profili dell'edificato Via Deffenu – lato nord – Bortigali	1:200
A.	a.6.5	Ricostruzione dei profili dell'edificato Via IV Novembre – lato est – Bortigali	1:200
A.	a.6.6	Ricostruzione dei profili dell'edificato Via Mulargia– lati nord e sud – Mulargia	1:200

A.	**b.**	**Analisi del patrimonio edilizio**	
A.	b.1.br	Identificazione degli isolati e delle unità edilizie - Bortigali	1:1.000
A.	b.1.ml	Identificazione degli isolati e delle unità edilizie - Mulargia	1:1.000
A.	b.2.br	Consistenza fisica: numero dei piani – Bortigali	1:1.000
A.	b.2.ml	Consistenza fisica: numero dei piani – Mulargia	1:1.000
A.	b.3.br	Consistenza fisica: destinazione e condizioni d'uso - Bortigali	1:1.000
A.	b.3.ml	Consistenza fisica: destinazione e condizioni d'uso - Mulargia	1:1.000
A.	b.4.1.br	Consistenza fisica: densità fondiaria – Bortigali	1:1.000
A.	b.4.1.ml	Consistenza fisica: densità fondiaria - Mulargia	1:1.000
A.	b.4.2.br	Consistenza fisica: indice di copertura - Bortigali	1:1.000
A.	b.4.2.ml	Consistenza fisica: indice di copertura - Mulargia	1:1.000
A.	b.4.3	Tabulato degli isolati con indicazione degli indici di cubatura e rapporto di copertura – Bortigali e Mulargia	
A.	b.5.br	Consistenza fisica: stato di conservazione - Bortigali	1:1.000
A.	b.5.ml	Consistenza fisica: stato di conservazione - Mulargia	1:1.000
A.	b.6.br	Unità edilizie ed ambientali di rilevante interesse storico architettonico - Bortigali	1:1.000
A.	b.6.ml	Unità edilizie ed ambientali di rilevante interesse storico architettonico - Mulargia	1:1.000
A.	b.7.br.1	Analisi del sistema insediativo - Bortigali	
A.	b.7.brl.2	Analisi del sistema insediativo - Bortigali	
A.	b.7.ml	Analisi del sistema insediativo - Mulargia	
A.	b.8.br	Analisi del patrimonio infrastrutturale - Bortigali	1:1.000
A.	b.8.ml	Analisi del patrimonio infrastrutturale - Mulargia	1:1.000
A.	b.9.br	Consistenza fisica: caratteri tipologici e assetto insediativo - Bortigali	1:1.000
A.	b.9.ml	Consistenza fisica: caratteri tipologici e assetto insediativo - Mulargia	1:1.000
A.	**d**	**PROGETTO DEFINITIVO**	
A.	d.1	Relazione illustrativa	
A.	d.2.br	Categorie d'intervento sul costruito e vincoli gravanti sul centro matrice - Bortigali	1:1.000
A.	d.2.ml	Categorie d'intervento sul costruito e vincoli gravanti sul centro matrice - Mulargia	1:1.000
A.	d.3.br	Categorie tipologiche di progetto – Bortigali	1:1.000
A.	d.3.ml	Categorie tipologiche di progetto – Mulargia	1:1.000
A.	d.4.br	Planimetria delle coperture - Bortigali	1:1.000
A.	d.4.ml	Planimetria delle coperture - Mulargia	1:1.000
A.	d.5.br	Arredo urbano – Bortigali	1:1.000
A.	d.5.ml	Arredo urbano – Mulargia	1:1.000
A.	d.6	Abaco delle tipologie e degli elementi architettonici e tecnici	
A.	d.7.1.br	Schede delle Unità Minime di Intervento: dati parametrici, profili regolatori e interventi tecnici ammissibili - Bortigali – Isolati 01-11	
A.	d.7.2.br	Schede delle Unità Minime di Intervento: dati parametrici, profili regolatori e interventi tecnici ammissibili - Bortigali – Isolati 12-24	
A.	d.7.3.br	Schede delle Unità Minime di Intervento: dati parametrici, profili regolatori e interventi tecnici ammissibili - Bortigali – Isolati 25-37	
A.	d.7.4.br	Schede delle Unità Minime di Intervento: dati parametrici, profili regolatori e interventi tecnici ammissibili - Bortigali – Isolati 38-50	
A.	d.7.5.br	Schede delle Unità Minime di Intervento: dati parametrici, profili regolatori e interventi tecnici ammissibili - Bortigali – Isolati 51-60	
A.	d.7.6.br	Schede delle Unità Minime di Intervento: dati parametrici, profili regolatori e interventi tecnici ammissibili - Bortigali – Isolati 61-74	
A.	d.7.7.br	Schede delle Unità Minime di Intervento: dati parametrici, profili regolatori e interventi tecnici ammissibili - Bortigali – Isolati 75-87	
A.	d.7.8.br	Schede delle Unità Minime di Intervento: dati parametrici, profili regolatori e interventi tecnici ammissibili - Bortigali – Isolati 88-102	
A.	d.7.ml	Schede delle Unità Minime di Intervento: dati parametrici, profili regolatori e interventi tecnici ammissibili – Mulargia	
A.	d.8	Tabulato degli isolati con indicazione degli indici di cubatura e rapporto di copertura	
A.	d.9	Norme tecniche di attuazione	
A.	d.10	Relazione di assoggettabilità alla V.A.S.	
A.	d.11	Controdeduzioni alle osservazioni (da produrre in seguito)	

TITOLO II
CONTENUTO DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO

3. DESTINAZIONI FUNZIONALI

Le zone del presente piano, sono principalmente destinate alla residenza, stabile, stagionale, temporanea, e in via secondaria ad attrezzature pubbliche e private di interesse sociale.

Vi sono inoltre ammessi:

- uffici privati;
- uffici pubblici;
- sedi di società, banche e istituti;
- esercizi commerciali “di vicinato”;
- bar e ristoranti;
- alberghi e pensioni.
- locali adibiti ad attività culturali e a spettacoli.
- locali adibiti ad attività artigianali.

Non escluse a priori destinazioni d’uso anche diverse da quelle indicate posto che tutte le ulteriori destinazioni sono, comunque, soggette alle condizioni di non arrecare molestia alla residenza, di non comportare aggravi al carico urbanistico, di non contrastare con la struttura formale e funzionale degli edifici in cui sono inserite e di essere compatibili con i caratteri storici e ambientali propri dei CM, oltre che conformi ad normativa specifica di settore.

Per tutti gli interventi che richiedono il rilascio di legittimazione edilizia devono essere osservate le seguenti norme sulle destinazioni d’uso degli edifici.

3.1 DESTINAZIONI D’USO PRIVATE

Per gli edifici a destinazione d’uso residenziale con attività produttive al piano terreno le destinazioni complessivamente ammesse possono essere differenziate tra il piano terreno e i piani superiori.

In particolare, al piano terreno sono consentite, seppur in modo non esaustivo, compatibilmente con i vincoli morfologico-strutturali ed igienici dell’edificio:

3.1.1 residenza e spazi di pertinenza della residenza;

3.1.2 attività produttive (artigianali e commerciali di cui al D. Lgs. 31/03/1998, n. 114, art. 4, comma d, di servizio);

3.1.3 attività direttive/terziarie;

3.1.4 attività ricettive;

3.1.5 attività di ristorazione.

Nei piani superiori sono consentite compatibilmente con i vincoli morfologico-strutturali ed igienici dell’edificio:

3.1.6 residenza, che può interessare anche le parti sottoutilizzate o non utilizzate dell’edificio (soffitte) purché non in contrasto con le normative generali vigenti e le modalità di intervento specificate per l’edificio stesso;

3.1.7 attività di servizio (uffici o similari) di entità coerenti con le caratteristiche morfologiche degli edifici;

3.1.8 attività ricettive;

3.1.9 attività di ristorazione.

Più in generale, si ipotizza il mantenimento delle funzioni residenziali dove esse sussistano o risultino compatibili e si considerano ammissibili i vari usi complementari alla residenza quali uffici, studi professionali, sedi di associazioni ed enti, circoli ricreativi, attività commerciali, etc…

Gli usi non residenziali saranno preferibilmente localizzati ai piani terreni e, comunque, in ambienti che per caratteristiche tipologiche e distributive mal si adattano all'uso abitativo.

3.2 DESTINAZIONE D'USO DEGLI SPAZI SCOPERTI PRIVATI

Le analisi dello stato di fatto dei CM di Bortigali e Mulargia hanno messo in evidenza la presenza di spazi scoperti in stretto rapporto con il costruito del tessuto edilizio storico; nello specifico sono state individuate due diversi tipi di spazi scoperti, ovvero:

3.2.1 scoperti facenti parte integrante di organismi edilizi ad essi direttamente asserviti, pertinenza diretta ed evidente della residenza o di manufatti produttivi, ricompresi nelle unità minime di intervento di questi;

3.2.2 scoperti autonomi direttamente accessibili dalla via pubblica con strutture di recinzione più o meno caratterizzate da elementi identitari riconoscibili oppure frutto di demolizioni o crolli, identificati come unità minima di intervento a sé stanti.

Agli scoperti, in relazione al loro carattere e alla classificazione tipologica effettuata in sede analitica (cfr. "A.b.9.br / A.d.9 ml – Consistenza fisica: caratteri tipologici e assetto insediativo "), sono state attribuite specifiche categorie di intervento (cfr. "A.d.2.br / A.d.2.ml – Categorie di intervento sul costruito e vincoli gravanti sul centro matrice") che trovano riscontro nelle schede delle unità minime di intervento (UMI) (cfr. "A.d.7.br / A.d.7.ml – Schede delle Unità Minime di Intervento: dati parametrici, profili regolatori e interventi tecnici ammissibili").

Gli scoperti sono tutelati come tali e pertanto in tutte le UMI di questo tipo sono generalmente vietate nuove costruzioni, fatte salve le dirette indicazioni specifiche relative alle singole UMI, mentre sono ammessi **interventi di carattere conservativo** delle pavimentazioni, delle recinzioni, di elementi architettonici significativi e/o del verde e infine, ove indicato, sono consentiti interventi di riqualificazione e di riconfigurazione guidata degli elementi identitari. E' prescritto, inoltre, il mantenimento e potenziamento della vegetazione delle aree attualmente sistemate a verde.

3.3 DESTINAZIONE D'USO EGLI SPAZI PUBBLICI

In fase di analisi sono stati analizzati gli scoperti con funzione pubblica che sono stati identificati nei grafici "A.b.8.br / A.b.8.ml – Analisi del patrimonio infrastrutturale". Rispetto a tale categoria di spazi scoperti, nella fase di progetto definitivo sono esplicitati i caratteri per attuare il

recupero e la conservazione degli elementi identitari e criteri di riconfigurazione guidata (cfr. grafico "A.d.5.br / A.d.5.ml – Arredo urbano") mediante la predisposizione di un abaco delle soluzioni di arredo urbano.

4. ZONIZZAZIONE

Il patrimonio edilizio privato compreso nella perimetrazione dei CM, a seguito delle analisi dello stato di fatto, è stato suddiviso in unità minime di intervento (UMI) per le **quali sono individuate norme relative ai modi, ai caratteri e alle tecniche di intervento** (conservazione, riqualificazione, ristrutturazione-sostituzione edilizia guidata) in ragione della classe tipologica di appartenenza di ogni singola UMI.

5. USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI – MODIFICHE DI DESTINAZIONI D'USO

Il piano prevede inoltre le seguenti destinazioni d'uso del suolo:

a) aree destinate alla viabilità, parcheggi e annessi:
   - strade e spazi per il traffico veicolare;
   - strade, piazze e percorsi pedonali;
   - parcheggi pubblici;

b) aree per il verde:
   - parchi e giardini pubblici;
   - verde privato;

a) aree occupate da immobili:
   - immobili residenziali, di servizio alla residenza e/o produttivi;
   - scoperti direttamente connessi ai manufatti residenziali e/o produttivi;
   - scoperti autonomi con o senza elementi identitari riconoscibili oppure frutto di demolizione e/o crollo.

Il PP, nell'ottica di agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente, consente tutte le variazioni di destinazione d'uso e, fatte salve quelle funzioni incompatibili con i caratteri morfologici del costruito, e/o con norme specifiche di settore e/o con norme di tipo sanitario, ammette per ogni UMI un ampio spettro di possibilità.

Relativamente alle destinazioni d'uso sono individuate, seppur non esaustivamente, le seguenti categorie funzionali:

- ✓ residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
- ✓ turistico-ricettiva;
- ✓ artigianale e industriale;
- ✓ direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
- ✓ agricolo-zootecnica.

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare, diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate sopra.

Il mutamento della destinazione d'uso, all'interno della stessa categoria funzionale, è sempre consentito.

Il mutamento della destinazione d'uso, da una categoria funzionale all'altra, è regolamentato dallo strumento urbanistico generale comunale.

Il mutamento della destinazione d'uso con opere esterne e quello rilevante a fini urbanistici, di cui sopra è soggetto a rilascio di un provvedimento legittimante. Nelle restanti ipotesi il mutamento della destinazione d'uso è soggetto a SCIA.

E' consentito il **mutamento della destinazione** d'uso di edifici che, per le loro particolari caratteristiche e in ragione di interessi meritevoli di tutela siano, con delibera del Consiglio Comunale, motivatamente giudicati compatibili con la zona urbanistica omogenea del CM in cui si trova l'edificio interessato. In tal caso il mutamento della destinazione d'uso è assoggettato a rilascio di provvedimento di legittimazione urbanistica ed è subordinato alla corresponsione degli oneri dovuti in conformità alla normativa vigente.

Ferme restando le norme relative ai modi e ai caratteri dell'intervento edificatorio previste nelle schede di progetto, al fine di favorire il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia**, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva**. Nel caso tali mutamenti non comportino l'esecuzione di opere edilizie soggette a permesso di costruire, tali mutamenti si realizzano mediante SCIA.[2]

Ferme restando le norme relative ai modi e ai caratteri dell'intervento edificatorio per le UMI, l'AC può consentire, nei casi di intervento diretto e al fine di favorire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente ed il recupero dello stesso, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, e previo parere obbligatorio del Consiglio Comunale, destinazioni d'uso diverse da quelle individuate qui elencate, ma comunque comprese fra quelle consentite nelle zone A, purché esse risultino compatibili con il carattere architettonico, ambientale ed urbanistico dell'immobile.

6. VINCOLI DI RISCHIO IDRAULICO

Il Comune di Bortigali in attuazione dell'art. 8 delle NTA del PAI regionale ha dato luogo alla redazione dello studio di compatibilità idraulica degli abitati di Bortigali e Mulargia, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 27/11/2018, approvato dall'Agenzia del Distretto Idraulico della Sardegna con determinazione n. 2 del 05/03/2019. Gli allegati allo studio di compatibilità idraulica sono i seguenti:

2 Cfr. art. 11 della L. RAS n. 23/1985 e s.m.i.

Studio di compatibilità idraulica

1.	All.1 idro	Relazione tecnico illustrativa - Rev.00	
2.	All.2 idro	Relazione idrologica – idraulica - Rev.03	
3.	All.3 idro	Risultati numerici, sezioni e profili – Rev. 03	
4.	All.4 idro	Schede di caratterizzazione degli attraversamenti – Rev. 04	
5.	Tav.1 idro	Carta del reticolo idrografico- Rev. 02	1:10.000
6.	Tav.2 idro	Carta dei bacini idrografici e portate di calcolo – Rev. 02	1:10.000
7.	Tav.3 idro	Carta della pericolosità idraulica territoriale – Rev. 03	1:10.000
8.	Tav.4 idro A	Carta della pericolosità idraulica – Ambito urbano Bortigali - Rev.03	1:2.000
9.	Tav.4 idro B	Carta della pericolosità idraulica – Ambito urbano Mulargia - Rev. 02	1:2.000
10.	Tav. 5 idro	Carta delle opere di attraversamento viario o ferroviario del reticolo idrografico – Rev. 00	1:10.000

Nel grafico "Tav. 1 idro - Carta del reticolo Idrografico" sono identificati i **corpi idrici superficiali**. Sulla base degli studi di compatibilità idraulica effettuati, non si appare rilevante identificare delle fasce di rispetto per il corpo idrico superficiale che attraversa Mulargia in quanto opera di regimazione ed atta al convogliamento dell'acqua piovana.

Nei grafici "A.d.2.br / A.d.2.ml – Categorie d'intervento sul costruito e vincoli gravanti sul centro matrice" [3] sono state identificate le fasce di rispetto dei corpi idrici superficiali di cui all'art. 8, comma 8, delle NTA del PAI. Il comma 9 del medesimo articolo delle NTA indica che "*nelle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate […] sono vietati:*

a. *nuovi depuratori delle acque e impianti di smaltimento di rifiuti di qualunque tipo;*
b. *tutte le nuove edificazioni;*
c. *ogni nuova copertura di corsi d'acqua affluenti non richiesta da esigenze di protezione civile;*
d. *tutti i tagli di vegetazione riparia naturale ad eccezione di quelli richiesti da una corretta manutenzione idraulica;*
e. *ogni opera suscettibile di trasformare lo stato dei luoghi, ad eccezione degli interventi per eliminare o ridurre i rischi idraulici indicati dal PAI o dal programma triennale di intervento e ad eccezione degli interventi per la salvaguardia dell'incolumità pubblica nonché ad eccezione degli interventi consentiti dall'articolo 27".*

Nei grafici "A.a.4.2.br / A.a.4.2.ml - Estratto studio di compatibilità idraulica" le **aree soggette a rischio idraulico**, sono state identificate le porzioni dei CM, oggetto del presente PP, inondabili con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di cinquant'anni, ovvero di massimo livello di rischio **H4**. Ne discende che l'**attività edilizia** all'interno di tale ambito, conformemente a quanto previsto nel grafico "A.d.2.br / A.d.2.ml – Categorie d'intervento sul costruito e vincoli gravanti sul centro matrice", e alle NTA del presente PP, saranno disciplinate anche dall'art. 27, comma 2, delle NTA del PAI, nel quale "*in materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata*" si disciplinano gli interventi ammissibili.

In specifico modo sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente di:

3 Per quanto concerne il corpo idrico di *Rio Manigos*, ai sensi della deliberazione del Comitato istituzione dell'Autorità di Bacino n. 6 del 23/06/2001, è stabilito che le fasce di tutela dei corpi idrici suerficiali naturali, di cui al comma 8. 9. 10. dell'art. 8 delle vigenti Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Regione Autonoma della Sardegna, non vengano istituite, qualora le portate di piena previste per tempi di ritorno di 50, 100, 200 e 500 anni, corrispondenti a tutti i tipi di pericolosità previsti dal dal PAI, da Hi4 ad Hi5, siano contenute all'interno dell'alveo naturale.

a. *la demolizione di edifici sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;*

b. *la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;*

c. *le opere di manutenzione ordinaria degli edifici e tutti gli altri interventi di edilizia libera di cui all'articolo 15 della LR 11 ottobre 1985, n. 23, comma 1 con esclusione di quelli di cui alle lettere d) e) j);*

d. *le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;*

d1. *gli interventi di manutenzione straordinaria che determinano frazionamenti o accorpamenti delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, a condizione che lo studio di compatibilità idraulica dimostri per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti e utilizzatori effettivamente insediabili negli edifici, con valutazione degli elementi relativi alla superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975), alla tipologia di abitanti e/o di utilizzatori, alle differenti funzioni e modalità di utilizzo e alle fasce orarie diurne e/o notturne di prevalente utilizzo;*

d.2 *con esclusione dei piani interrati e dei piani seminterrati, questi ultimi considerati con riferimento all'effettivo fenomeno di allagamento, e con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento della superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975) delle singole unità immobiliari a destinazione residenziale, anche con modifiche ai prospetti, a condizione che lo studio di compatibilità idraulica dimostri per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti, anche prevedendo nel caso dei piani terra la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale quali la sopraelevazione del piano di calpestio, le necessarie opere per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle situazioni di piena;*

d3. *con esclusione dei piani terra, interrati e seminterrati, gli ampliamenti delle singole unità immobiliari a destinazione residenziale con un limite massimo del 30 per cento del volume urbanistico esistente, a condizione che lo studio di compatibilità idraulica verifichi per il singolo caso, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti effettivamente insediabili negli edifici;*

e. *con la finalità di riqualificare il patrimonio esistente sotto l'aspetto dell'adattamento ai fenomeni di alluvione, di ridurre il consumo di suolo e di migliorare la tutela della pubblica incolumità, previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale su proposta del privato interessato, gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici con destinazione residenziale*

esistenti nei centri edificati, anche mediante demolizione e ricostruzione, a condizione che lo studio di compatibilità dimostri la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti effettivamente insediabili negli edifici e senza aumento della superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975); lo studio di compatibilità, inoltre, individua i necessari interventi di adattamento ai fenomeni di allagamento, di realizzazione di misure di protezione locale ed individuale, di sopraelevazione, anche con previsione di pilotis, del piano di calpestio a quota superiore alla piena con tempo di ritorno pari a 100 anni, di previsione di opere per la micro-laminazione diffusa mediante vasche di raccolta dell'acqua piovana, di divieto di nuovi locali interrati e seminterrati, di dismissione obbligatoria e irreversibile dei locali interrati e seminterrati esistenti e di realizzazione di altre misure di autoprotezione individuale, comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle situazioni di piena, e quelle per la identificazione di luoghi sicuri per le persone posti al di sopra del livello della piena con tempo di ritorno pari a 500 anni;

f. *gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;*

g. *le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;*

h. *i mutamenti di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 11 della LR 11 ottobre 1985, n. 23 e s.m.i. compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici, a condizione che lo studio di compatibilità idraulica dimostri per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti e utilizzatori effettivamente insediabili negli edifici, con valutazione degli elementi relativi al non aumento della superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975), alla tipologia di abitanti e/o di utilizzatori, alle differenti funzioni e modalità di utilizzo e alle fasce orarie diurne e/o notturne. Limitatamente alle unità immobiliari site al piano terra e ai piani interrati e/o seminterrati, aventi originarie destinazioni d'uso diverse dalla residenza, è sempre escluso il mutamento di destinazione d'uso in residenza o turistico-ricettiva;*

i. *la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;*

l. *le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;*

m. *la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina*".

7. VINCOLI DI RISCHIO GEOLOGICO

Il Comune di Bortigali in attuazione dell'art. 8 delle NTA del PAI regionale dato luogo alla redazione di uno studio di compatibilità geologica e geotecnica riferito agli abitati di Bortigali e Mulagia, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 27/11/2018.

Gli allegati allo studio di compatibilità geologica sono i seguenti:

Studio di compatibilità geologica e geotecnica

		Ambito urbano Bortigali	
11.		Relazione	
12.	Tav. I	Carta geolitologica	1:2.000
13.	Tav. II	Carta dell'uso del suolo	1:2.000
14.	Tav. III	Carta delle acclività	1:2.000
15.	Tav. IV	Carta di instabilità dei versanti	1:2.000
		Ambito urbano Mulargia	1:2.000
16.	1. geo	Relazione di compatibilità geologica	
17.	All.1 geo	Carta geologica e geomorfologica	1:2.000
18.	All.2 geo	Carta delle pendenze e dell'uso del suolo	1:2.000
19.	All.3 geo	Carta dell'instabilità potenziale e della pericolosità geomorfologica	1:2.000
		Ambito urbano Bortigali e Mulargia	
20.	Tav. V	Carta della pericolosità da frana	1:10.000

La relazione allegata allo studio di compatibilità geologica e geotecnica lo studio ha evidenziato che "*Il rilievo risulta essere quindi in debole evoluzione, i punti di criticità riscontrabili nel territorio si ritrovano soprattutto nelle aree delle cornici delle testate delle ignimbriti oligo – mioceniche in prossimità dei versanti più acclivi. I fenomeni possibili sono ascrivibili nella categoria dei crolli e ribaltamenti di massi in prossimità delle aree più fratturate. Nell'Inventario dei Fenomeni Franosi Italiani, il cosiddetto Progetto "IFFI", nell'area in studio non sono segnalati fenomeni franosi, mentre la porzione orientale del bacino di studio è stata ricompresa nella tavoletta B2Hg029-1/49 della carta della pericolosità del PAI per il sub – bacino del fiume Tirso*".

Ne discende che nelle aree dei due CM **non sono presenti sostanziali fenomeni di pericolo** geologico che possano avere diretta influenza sulla pianificazione attuativa.

8. ZONE DI TUTELA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

Ai sensi dell'art. 24 del NTA del Piano di Tutela delle Acque, Piano Stralcio di Settore del Piano di Bacino (art. 2 L.RAS 14/2000), promosso dalla RAS, nel grafico "A.d.2.brl – Categorie di interventi sul costruito e vincoli gravanti sul centro matrice – Bortigali", sono state identificate le aree di **tutela delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano**.

Ovvero sono identificate le:

- **zone di tutela assoluta** (10 metri dal punto di captazione) "protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio";
- **zone di rispetto** (200 metri dal punto di captazione) costituita da una "*porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata*".

L'art. 24, Titolo III, delle NTA del citato Piano di Tutela delle Acque identificano le "*misure per la tutela quali-quantitativa dei corpi idrici*", secondo criteri che impongono vincoli e limitazioni d'uso del suolo e della gestione del territorio.

Ai sensi dell'art. 21, comma 5, del D. Lgs 11/05/1999, n. 152, nelle zone di rispetto è interdetto lo svolgimento di tali attività:

"a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
e) aree cimiteriali;
f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda; g) apertura di pozzi a eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
h) gestioni di rifiuti;
i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
m) pozzi perdenti;
n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 5, preesistenti, ove possibile e comunque a eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Le regioni e le province autonome disciplinano all'interno delle zone di rispetto le seguenti strutture o attività:
a) fognature;
b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
d) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 5.

In assenza dell'individuazione da parte della regione della zona di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione."

9. SALVAGUARDIA DELLE ACQUE SUPERFICIALI DI CUI AL R.D.n.523/1904

Ai sensi del R.D. n. 523 del 25/07/1904 nel grafico "A.d.2.brl – Categorie di interventi sul costruito e vincoli gravanti sul centro matrice – Bortigali", sono state identificate le zone su cui insistono le acque pubbliche superficiali già indicate nello studio di compatibilità idraulica, grafico "Tav. 1 idro - Carta del reticolo Idrografico".

In tali aree, ai sensi dell'art. 96, "*sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:*

a. *la formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni della pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;*
b. *le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;*
c. *lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie; per i rivi, canali e scolatori pubblici la stessa proibizione è limitata ai pianta menti aderenti alle sponde;*
d. *la piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella nelle rispettive località stabilita, o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del genio civile;*
e. *le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sotto banche lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;*
f. *le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;*
g. *qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;*
h. *le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;*
i. *il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei pubblici canali e loro accessori;*

k. *l'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minore di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evita re il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;*

l. *qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;*

m. *i lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari;*

n. *lo stabilimento di molini natanti".*

Ai sensi dell'art. 97 non si possono eseguire le seguenti opere "*se non con speciale permesso del prefetto e sotto l'osservanza delle condizioni dal medesimo imposte, i seguenti:*

a. *la formazione di pennelli, chiuse ed altre simili opere nell'alveo dei fiumi e torrenti per facilitare l'accesso e l'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;*

b. *la formazione di ripari a difesa delle sponde che si avanzano entro gli alvei oltre le linee che fissano la loro larghezza normale;*

c. *i dissodamenti dei terreni boscati e cespugliati laterali ai fiumi e torrenti a distanza minore di metri cento dalla linea a cui giungono le acque ordinarie, ferme le disposizioni di cui all'art. 95, lettera c);*

d. *le piantagioni delle alluvioni a qualsivoglia distanza dalla opposta sponda, quando si trovino di fronte di un abitato minacciato da corrosione, ovvero di un territorio esposto al pericolo di disalveamenti;*

e. *la formazione di rilevati di salita o discesa dal corpo degli argini per lo stabilimento di comunicazione ai beni, agli abbeveratoi, ai guadi ed ai passi dei fiumi e torrenti;*

k. *la ricostruzione, tuttoché senza variazioni di posizione e forma, delle chiuse stabili ed incili delle derivazioni, di ponti, ponti canali, botti sotterranee e simili esistenti negli alvei dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici e canali demaniali;*

l. *il trasporto in altra posizione dei molini natanti stabiliti sia con chiuse, sia senza chiuse, fermo l'obbligo dell'intiera estirpazione delle chiuse abbandonate;*

m. *l'estrazione di ciottoli, ghiaia, sabbia ed altre materie dal letto dei fiumi, torrenti e canali pubblici, eccettuate quelle località ove, per invalsa consuetudine si suole praticare senza speciale autorizzazione per usi pubblici e privati. Anche per queste località però l'autorità amministrativa limita o proibisce tali estrazioni ogniqualvolta riconosca poterne il regime delle acque e gl'interessi pubblici o privati esserne lesi;*

n. *l'occupazione delle spiagge dei laghi con opere stabili, gli scavamenti lungh'esse che possano promuovere il deperimento o recar pregiudizio alle vie alzaie ove esistono, e finalmente la estrazione di ciottoli, ghiaie o sabbie, fatta eccezione, quanto a detta estrazione, per quelle località ove per consuetudine invalsa suolsi praticare senza speciale autorizzazione".*

Ai sensi dell'art. 97 "*non si possono eseguire, se non con speciale autorizzazione del ministero dei lavori pubblici, e sotto la osservanza delle condizioni dal medesimo imposte, le opere che seguono:*

d. le nuove costruzioni nell'alveo dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici o canali demaniali, di chiuse, ed altra opera stabile per le derivazioni di ponti, ponti canali e botti sotterranee, non che le innovazioni intorno alle opere di questo genere già esistenti"

10. DEFINIZIONI

Le parti di immobile si definiscono come segue:

a) **unità edilizia** (UE), ovvero il complesso costituito dal corpo di fabbrica, distinto da quelli adiacenti e compresa l'area scoperta adiacente se ad esso organicamente collegata, le cui parti si organizzano ai fini dell'intervento sotto i vari aspetti (distributivo, funzionale, stilistico, tipologico, ecc.) in modo unitario;

b) **unità immobiliare** (UI), ovvero l'articolazione interna all'unità edilizia che presenta caratteristiche unitarie dal punto di vista funzionale e patrimoniale;

c) **unità minima d'intervento** (UMI), ovvero il complesso costituito da una o più UE, ovvero corpi di fabbrica e spazi liberi, per cui è prescritta la presentazione di un progetto globale e unitario di intervento; quando non diversamente segnalato l'Unità Edilizia (UE) corrisponde all'UMI;

d) **classe tipologica**, ovvero l'ambito omogeneo a cui vengono ricondotte le unità edilizie che presentano la stessa tipologia insediativa e le medesime invarianze distributive, spaziali e stilistiche;

e) **categoria di intervento**, ovvero quella indicata graficamente nell'elaborato "A.d.2.br – A.d.2.ml – Categorie di Intervento e vincoli gravanti sul centro matrice", che identifica per la singola UMI le prescrizioni di progetto, e altresì l'insieme delle opere e degli interventi tecnici ammissibili che sono dettagliatamente esposti nelle schede "A.d.7.br / A.d.7.ml – Schede delle unità minime di intervento: dati parametrici, profili regolatori e interventi tecnici ammissibili";

f) **superfetazione**, ovvero ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originario e al successivo eventuale organico sviluppo, non rivesta alcun interesse, sotto il profilo filologico, nella definizione delle caratteristiche dell'unità edilizia; trattasi di un'aggiunta superflua ovvero un corpo di fabbrica, o parte di esso, o una costruzione aggiunta successivamente a un edificio già completo e che contrasta con i caratteri originari; le superfetazioni comprendono quindi ogni manufatto che, a carattere precario per la consistenza delle strutture, e dei caratteri estetico-formali, non è assimilabile nelle strutture e/o nelle funzioni ad un edificio, e che occupa totalmente o parzialmente aree originariamente libere e o sia in sopraelevazione; le superfetazioni da demolire devono essere individuate in sede di progetto;

g) **strutture**, ovvero le strutture verticali e orizzontali portanti dell'edificio o parti di esso;

h) **fronte interno**, ovvero parete perimetrale dell'edificio che non prospetta su vie o spazi pubblici;

i) **fronte esterno**, ovvero facciata, prospetto principale, parete perimetrale dell'edificio che prospetta su vie e spazi pubblici;

j) **parti esterne**, ovvero quelle parti del fabbricato che sono a diretto contatto con l'esterno, quindi facciate, portici, androni (anche se chiusi da vetrate e simili), cortili, le logge, le scale esterne, le coperture.

k) **coperture**, ovvero l'insieme delle strutture al di sopra della linea di gronda principale, comprese le sovrastrutture quali camini, torrette, ecc.;

l) **loggia**, ovvero un elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante in orizzontale, anche a quota superiore alla quota della copertura principale di un'unità edilizia, aperto su almeno un fronte, fino a tre, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni;

m) **portico**, ovvero il complesso delle strutture in elevazione che lo delimitano, comprese le coperture (intradosso e estradosso); il portico è un elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio;

n) **pensilina**, ovvero un elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno;

o) **terrazza**, ovvero un elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni;

p) **tettoia**, ovvero un elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali;

q) **veranda**, ovvero locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili

r) **volume tecnico**, ovvero vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

TITOLO III
CATEGORIE OPERATIVE E MODI DI INTERVENTO

11. UNITA' MINIME DI INTERVENTO

Le norme del PP si riferiscono alle unità minime di intervento (UMI), identificate da un codice composto (il primo numero indica l'isolato e il secondo il numero progressivo dell'unità) e sono individuate graficamente in ogni tavola di progetto con un perimetro nero spesso. Esse sono le porzioni di tessuto edilizio - non necessariamente coincidenti con le proprietà e le particelle catastali – che hanno una propria individualità storica esistente o recuperabile al giorno d'oggi.

Le UMI sono state individuate in riferimento ai materiali di base e ai supporti cartografici di cui agli elaborati grafici "A.b.1.br / A.b.1.ml". Le indagini eseguite sul campo nel luglio 2014 hanno generato la cartografia di analisi del patrimonio edilizio, di cui alla sezione A.b. del PP, dando luogo alla formazione delle carte "A.b.9.br / A.b.9.ml" con cui si individuano i caratteri tipologici e l'assetto insediativo dei centri di prima e antica formazione di Bortigali e Mulargia. In base alle risultanze di tali analisi sono state determinate le categorie di intervento indicate nei grafici "A.d.2. br / A.d.2.ml – Categorie di intervento e vincoli gravanti sul centro matrice" e, in taluni casi, riportate anche nelle schede "A.d.7.br / A.d.7.ml – Schede delle unità minime di intervento: dati parametrici, profili regolatori interventi tecnici ammissibili".

Le unità edilizie inaccessibili e/o intercluse sono state verificate in sede di pianificazione con l'utilizzo del materiale fotografico aereo fornito dalla RAS. Gli aventi titolo, qualora si rilevasse che la classificazione proposta in sede di PP non sia coerente con lo stato dei luoghi, potranno proporre istanza di classificazione all'Ufficio Tecnico secondo le modalità indicate al successivo art. 18 delle presenti norme. Solo dopo tale riclassificazione potranno essere proposti interventi su queste unità edilizie.

L'unità edilizia coincide con l'UMI, di norma è obbligatoria la redazione di un progetto unitario per ogni UMI, a cui farà riferimento un'unica dichiarazione di inizio attività aderente alla tipologia di istanza autorizzativa utilizzata per la legittimazione dell'intervento stesso.

Un progetto unitario di intervento può comprendere più unità minime di intervento contigue fermo restando il rispetto delle specifiche categorie di intervento di ogni singola unità. Un progetto unitario può comprendere porzioni di UMI contigua, funzionalmente collegata all'unità interessata dall'intervento, purché comprenda il progetto di massima dell'intera UMI contigua. Non potranno essere eseguiti interventi esterni su porzioni di UMI (nel caso di due proprietà di diversi livelli, non è consentito l'intervento di colorazione delle facciate per quote di proprietà).

12. CLASSI D'INTERVENTO

Le diverse fasi progettuali sono state orientate, per tappe, alla definizione delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio. Ai fini di determinare i tipi e le caratteristiche degli interventi edilizi, nel progetto definitivo, di cui alla presente stesura del PP, sono state indicate le categorie generali

entro cui articolare modalità specifiche di conservazione e riqualificazione del costruito, a cui si aggiungono ulteriori sottocategorie definite negli articoli successivi.

Le classi e le categorie di intervento sono così articolate:

1. Interventi di conservazione

Riguardano quelle **unità edilizie di interesse storico e/o architettonico, in cui sono ancora chiaramente leggibili elementi di valore identitario**, per le quali sono *prescritti interventi di carattere conservativo basati su una approfondita conoscenza scientifica del manufatto* sotto il profilo della composizione architettonica dell'assetto insediativo e distributivo, dell'impianto strutturale, delle tecniche costruttive e degli apparati decorativi e ornamentali.

Sono ascrivibili a questa classe le seguenti categorie di intervento:

- ✓ manutenzione ordinaria;
- 1.1 manutenzione straordinaria;
- 1.2 restauro e risanamento conservativo;
- 1.3 conservazione parziale con riqualificazione interna
- 1.4 conservazione parziale e riqualificazione edilizia guidata con vincolo tipologico.

2. Interventi di riqualificazione

Riguardano quelle **unità edilizie con impianto tipologico riconoscibile e/o con presenza di elementi (frammenti) di valore identitario** che, nel corso del tempo, hanno subito trasformazioni che ne hanno modificato in tutto o in parte la composizione architettonica dell'assetto insediativo e distributivo, l'impianto strutturale o le tecniche costruttive e degli apparati decorativi e ornamentali dell'organismo originario. Per tali UMI si prevedono interventi di trasformazione mediante ristrutturazione edilizia guidata, finalizzati al recupero dei caratteri tipo-morfologici originari identificati in sede di analisi (rif. A.b.9 - "Consistenza fisica: caratteri tipologici e assetto insediativo") e nei grafici di prescrizione di intervento (rif. A.d.2) con riconfigurazione guidata degli elementi identitari secondo la categoria tipologica di riferimento.

In alcuni casi, trattamenti sostanziali di facciata e/o riduzioni planivolumetriche possono conseguire risultati soddisfacenti e, conseguentemente, consentire il recupero dell'edificio.

In tale classe di intervento rientrano anche modificazioni planivolumetriche (ampliamenti, sopraelevazioni) di modesta entità capaci di migliorarne funzionalità e abitabilità senza alterare i caratteri sostanziali della tipologia e in grado di completare la composizione generale di un isolato o di un sistema di organismi edilizi più complesso.

Sono ascrivibili a questa classe le seguenti categorie di intervento:

- 2.1 ristrutturazione edilizia guidata con vincolo tipologico;
- 2.2 ristrutturazione edilizia guidata con adeguamento planoaltimetrico (incremento volumetrico).

3. **Interventi di nuova costruzione**

Riguardano quelle UMI costituite da **unità edilizie prive di qualità tipologiche o da scoperti esito di demolizione e/o crollo o comunque privi di valori identitari originari** che, per la posizione nella cortina edilizia o nell'isolato, mediante la realizzazione di nuovi organismi edilizi armonicamente inseriti nel contesto o la demolizione di manufatti incongrui, possono contribuire al completamento e/o alla riqualificazione della scena urbana di un complesso edilizio più ampio. Le categorie di questa classe si applicano anche a quelle UMI di più recente edificazione che risultano in contrasto col contesto urbano, in genere manufatti non residenziali e/o in precario stato di conservazione, collocate in modo improprio su fronti strada o in aree di pertinenza, la cui rimozione - o sostituzione con edifici compatibili - migliorerebbe la vivibilità del contesto in relazione all'uso pubblico degli spazi contigui o in relazione all'uso abitativo degli edifici prospicienti.

Sono ascrivibili a questa classe le seguenti categorie di intervento:

3.1 sostituzione edilizia guidata;

3.2 nuova costruzione guidata;

3.3 demolizione senza ricostruzione.

4. **Interventi sugli scoperti**

Riguardando quelle UMI costituite da scoperti autonomi, classificati in sede di analisi (cfr. "A.b.9 - Consistenza fisica: caratteri tipologici e assetto insediativo"), per i quali di prevedono **interventi mirati al recupero e/o alla riconfigurazione guidata dei valori identitari, al mantenimento e implementazione delle essenze autoctone e degli usi tradizionali**.

Salvo diversa indicazione specifica è sempre prevista l'inedificabilità degli scoperti, fatta salva l'installazione di costruzioni temporanee leggere di modesta entità (specificamente normate all'art. 19) realizzate con tecnologie reversibili, funzionali alla conduzione dello scoperto.

Sono ascrivibili a questa classe le seguenti categorie di intervento:

4.1 recupero dei valori identitari;

4.2 riconfigurazione guidata dei valori identitari.

5. **Interventi specifici**

Riguardando quelle UMI costituite da unità edilizie che presentano **carattere monumentale per le quali si prevedono interventi di restauro conservativo** ed UMI costituite da unità edilizie destinate ad attrezzature pubbliche collettive per le quali di prevedono interventi di riqualificazione ed adeguamento prestazionale e/o normativo.

13. INTERVENTI DI CONSERVAZIONE DEL COSTRUITO

Classe 1

Sono raggruppate in questa classe quelle categorie di intervento che prevedono il mantenimento, il recupero e la conservazione del patrimonio edilizio esistente.

MANUTENZIONE ORDINARIA

Comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di parti non strutturali, interne ed esterne degli edifici, quali pavimenti e rivestimenti, tinteggiature e paramenti, porte e serramenti vari, e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Rientrano in tale categoria anche i piccoli lavori relativi alle superfici esterne degli edifici o che siano conseguenti alle opere necessarie per rinnovare, integrare o mantenere in efficienza gli **impianti tecnologici esistenti**.

In linea generale sono da considerarsi interventi di ordinaria manutenzione i seguenti lavori:

- **parti interne**:
  - pulitura, riparazione, integrazione di intonaci ammalorati e nuova tinteggiatura;
  - riparazione e rifacimento di pavimenti e rivestimenti;
  - ripristino e/o sostituzione di infissi;
  - riparazione degli impianti tecnologici esistenti con esclusione del rinnovo totale degli stessi;
- **parti esterne**:
  - rappezzi di intonaco e di tinteggiatura, ad esclusione del totale rifacimento, con l'impiego di materiali, colori e tecnologie analoghi a quelli esistenti;
  - rifacimento totale di intonaco in conformità a quanto previsto dalle prescrizioni tecniche di cui agli elaborati "A.d.7.br / A.d.7.ml - Schede delle unità minime di intervento: dati parametrici, profili regolatori interventi tecnici ammissibili";
  - pulitura, riparazione e verniciatura degli infissi, dei serramenti e dei sistemi di oscuramento esterni con materiali e tinte analoghi a quelli esistenti;
  - sostituzione degli infissi, dei serramenti e dei sistemi di oscuramento esterni in conformità a quanto previsto dalle prescrizioni tecniche di cui agli elaborati "A.d.7.br / A.d.7.ml";
  - riparazione parziale del tetto mediante revisione del manto di copertura che comporti la sostituzione di singoli elementi quali tegole e coppi, canali di gronda e pluviali, con l'impiego di materiali simili a quelli esistenti;
  - rifacimento completo del manto di copertura in conformità a quanto previsto dalle prescrizioni tecniche di cui agli elaborati "A.d.7.br e A.d.7.ml".

L'intervento di manutenzione ordinaria è sempre consentito anche se non esplicitamente indicato nelle prescrizioni tecniche di cui al grafico "A.d.2br / A.d.2.ml – Categorie d'Intervento e vincoli gravanti sul centro matrice" o nelle schede di cui agli elaborati "A.d.7.br / A.d.7.ml". Per gli interventi di manutenzione ordinaria che prevedono il rifacimento totale di parti esterne (intonaco, tinteggiatura, manto di copertura, infissi, serramenti e sistemi di oscuramento) è fatto obbligo del rispetto delle prescrizioni tecniche contenute nella scheda di ogni singola UMI "A.d.7.br / A.d.7.ml".

L'intervento di manutenzione ordinaria non è alternativo rispetto ad altre modalità di intervento più sostanziali prescritte per la medesima UMI. Per le unità edilizie che risultano incongruenti e/o incoerente, come indicate nel grafico "A.b.9 - Consistenza fisica: caratteri tipologici e assetto insediativo", il rifacimento totale delle finiture esterne è subordinato all'adeguamento della UMI alla categoria tipologica di riferimento indicata nella scheda delle prescrizioni tecniche di ai "A.d.7.br / A.d.7.ml", secondo la categoria di intervento prevista e secondo la categoria tipologica di riferimento.

Categoria 1.1 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Comprende le opere e le modificazioni necessarie per **rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per integrare e realizzare i servizi igienico-sanitari e tecnologici**, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole UMI e non comportino variazioni delle destinazioni d'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 e salvo eventuali restrizioni previste per le singole categorie di intervento.

La manutenzione straordinaria non può alterare l'immagine architettonica dell'edificio ma deve, piuttosto, salvaguardarla sia per quanto attiene la conformazione esterna (scatola volumetrica) sia nei confronti della tipologia e dello stesso impianto distributivo.

In linea generale sono da considerati di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- rifacimento del manto di copertura;
- rifacimento di intonaci e tinteggiature esterne e il trattamento di murature a "faccia vista" (riprese, stilatura di giunti, pulitura, etc.);
- sostituzione integrale di infissi esterni;
- consolidamento di elementi strutturali;
- apertura o chiusura di vani su pareti interne, senza modificare lo schema distributivo esistente;
- installazione ex novo di impianti igienico-sanitari all'interno di locali esistenti.

Categoria 1.2 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

E' un intervento volto **a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere** che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, orizzontamenti, partiture di facciate, elementi di collegamento verticale) ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibile.

A tale tipo di intervento sono prevalentemente assoggettati gli edifici a cui si riconosce un **particolare valore artistico, storico e documentario** affinché vengano conservati o restituiti all'originario impianto tipologico quando questo sia ritenuto congruente e compiuto.

Il restauro e risanamento conservativo comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio con materiali compatibili con quelli esistenti, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, come per esempio le superfetazioni.

Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte e modificazioni avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici, tipologici e storico-ambientali dell'edificio.

Si precisa, inoltre, che:

- per "consolidamento" devono intendersi quei lavori che, conservando il sistema statico e strutturale dell'edificio, ne consentano la sopravvivenza riducendo al minimo sostituzione di elementi tranne quando irrimediabilmente ammalorati; in particolare, costituiscono interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di murature e tutte le opere che rafforzino importanti elementi strutturali senza comportarne la sostituzione;
  per "rinnovo" devono intendersi le sostituzioni (limitate all'indispensabile) degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia uguale o analoga a quelle sostituite, oltre all'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici; tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo può essere attuato sia sull'intera unità edilizia sia su elementi costitutivi autonomi tra loro organicamente collegati quali, ad esempio, il restauro delle coperture, il restauro delle facciate o di parti di esse, il restauro degli ambienti interni.

Per gli edifici monumentali soggetti alle forme di tutela o vigilanza previste dalla D. Lgs. 42/2004, o ad altri vincoli a vario titolo imposti, valgono le norme emanate dagli uffici competenti, per gli altri non direttamente notificati valgono le presenti norme.

Si prescrive, in ogni caso, la conservazione del sistema distributivo e delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestono interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse artistico o storico anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio. E' prescritta altresì la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni originarie, ivi incluse quelle degli spazi aperti sia interni che di pertinenza, quali pavimentazioni di portici, corti, scale, giardini, ecc.

L'intervento prevede la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, ovviamente, senza aumento della volumetria globale preesistente, è, quindi, consentito l'inserimento o l'ampliamento di servizi igienico-sanitari, nei limiti delle necessità funzionali delle unità immobiliari, a condizione che non vengano alterati negativamente i caratteri dell'edificio con aggiunte non congruenti con l'organismo edilizio. E' altresì consentita, per esigenze strettamente necessarie e documentate, l'installazione di elevatori a condizione che non comportino la demolizione, neppure parziale, di strutture di importanza storica e di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.) e che

non vengano alterati negativamente i caratteri dell'edificio con aggiunte non congruenti con l'organismo edilizio.

Ogni intervento di restauro e risanamento conservativo, anche quando finalizzato al restauro di elementi costitutivi autonomi, comporta la rimozione di tutti gli elementi di incongruità, quali rivestimenti esterni in materiali diversi da quelli previsti dalla categoria tipologica di riferimento (tipo *onduline* in vetroresina o lamiera, rivestimenti lapidei impropri ad *opus incertum*, ecc.), camini in fibrocemento prefabbricati, apparati tecnici per la climatizzazione, infissi, scuri e persiane in alluminio anodizzato.

Per gli edifici o parti di edifici oggetto di restauro e risanamento conservativo, nel caso in cui il proprietario non intenda attuare le previsioni di PP vigente, comunque, resta l'obbligo di garantire la conservazione delle parti murarie esistenti. Il crollo accidentale implica, infatti, la ricostruzione dell'edificio preesistente, nel rispetto della accertata sagoma volumetrica, a cura e spese del proprietario oppure la inedificabilità dell'area di risulta.

Sono fatte salve le prescrizioni particolari di cui all'art. 33 in merito a chiostrine e cortili interni.

Categoria 1.3 CONSERVAZIONE PARZIALE CON RISTRUTTURAZIONE INTERNA

E' finalizzata al recupero delle **unità edilizie che costituiscono il tessuto urbano storico e/o consolidato e ne rispetta l'impianto fondamentale** tutelando, in particolare, l'involucro esterno dei fabbricati inteso come elemento costitutivo del paesaggio urbano.

E' una tipologia di intervento rivolta agli edifici a cui si riconosce un parziale valore artistico, storico e documentario affinché vengano conservati nei loro aspetti peculiari e rilevanti, pur permettendo **modifiche interne che consentano l'adeguamento degli spazi e degli impianti distributivi alle esigenze abitative contemporanee**. Questa categoria, seppur appartenente alla famiglia degli interventi conservativi, rende possibili interventi murari ed impiantistici all'interno dell'edificio senza variazioni volumetriche e/o dei caratteri esteriori del manufatto.

Viene prescritta la **rimozione di tutti gli elementi di incongruità**, quali rivestimenti esterni in materiali diversi da quelli previsti dalla categoria tipologica di riferimento (tipo *onduline* in vetroresina o lamiera, rivestimenti lapidei incongrui ad *opus incertum*, ecc.), camini in fibrocemento prefabbricati, apparati tecnici per la climatizzazione, infissi, scuri e persiane in alluminio anodizzato. Si noti che, benché si permettano modifiche al manufatto, queste convergono verso un intento conservativo della tipologia originaria e delle caratteristiche storiche del centro abitato.

Investe l'insieme del tessuto edilizio, ivi inclusi gli edifici ed i complessi edilizi di qualche pregio o stratificazione storica che hanno subito alterazioni consistenti nell'assetto distributivo e negli elementi tipologici del tessuto preesistente sul piano planimetrico (alterazione dei rapporti seriali di pianta, ecc.).

L'intervento prevede la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza aumento della volumetria globale preesistente, in conformità ai parametri igienici e dimensionali, nel pieno rispetto di quanto previsto dalla categoria tipologica di riferimento prescritta, dettagliatamente descritta negli elaborati " A.d.6 – Abaco delle tipologie e degli elementi architettonici e tecnici" oltre a quanto ulteriormente dettagliato nella scheda di ogni singola UMI nell'elaborato

"A.d.7.br e A.d.7.ml – Schede delle unità minime di intervento: dati parametrici, profili regolatori e interventi tecnici ammissibili".

Tali interventi dovranno rispettare le quote di estradosso dei solai esistenti, le quote dei coronamenti e le pendenze del tetto, le facciate prospicienti spazi pubblici oltre che gli elementi distributivi generali dell'impianto, quali l'eventuale androne, il posizionamento dei vani scala, delle eventuali corti interne ed esterne.

Altresì si dovrà avere, in questi interventi, una particolare cura per la riqualificazione architettonica e decorativa dell'edificio, che dovrà avvenire mettendo in valore gli elementi di pregio eventualmente presenti e interpretando, senza alterarli, gli equilibri e le proporzioni originari.

Sono inoltre tassativamente proibite alterazioni volumetriche che non siano di eliminazione di superfetazioni.

In linea generale la conservazione parziale con riqualificazione interna, pertanto, comprende:

- ricostruzione di solai anche con materiali e tecnologie diverse da quelle esistenti, a condizione che rimanga inalterata la quota di imposta, salvo modifiche di modesta entità utili ad ottimizzare le dimensioni degli spazi abitabili, ma comunque tali da non richiedere lo stravolgimento dei partiti architettonici di facciata;
- opere finalizzate alla riorganizzazione funzionale interna delle singole unità edilizie e al loro adeguamento igienico-sanitario;
- rifacimento delle coperture mantenendo invariate quote di imposta e pendenze.

Le **modifiche di modesta entità** delle quote di imposta dei solai orizzontali (con esclusione di quelli di copertura/tetti), ovvero della distanza relativa tra gli stessi, si attestano in variazioni fino al 10% di quelle esistenti, a condizione che le variazioni non modifichino segnatamente il rapporto tra aperture di facciata e orizzontamenti interni.

Sono fatte salve le prescrizioni particolari di cui all'art. 33 in merito a chiostrine e cortili interni.

Categoria 1.4 CONSERVAZIONE PARZIALE E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GUIDATA CON VINCOLO TIPOLOGICO

Tale categoria riqualifica in particolare quelle **unità edilizie che presentano assetto insediativo, articolazione planivolumetrica, riconoscibile, elementi architettonici e costruttivi anche parziali originali, ma che in larga parte risulta compromessa** dalla presenza di elementi e/o finiture incongrue, quali coperture, serramenti, finiture di facciata. Come meglio specificato caso per caso nelle schede, la conservazione è riferita in senso restrittivo agli elementi originali presenti e/o all'assetto planivolumetrico.

Ha le medesime finalità e contenuti della Categoria 1.3 - Conservazione parziale con riqualificazione interna - ma offre la possibilità di realizzare **nuove aperture sulle facciate degli edifici** autorizzabili. Tali interventi dovranno, comunque, tendere alla riqualificazione degli edifici mediante la riconfigurazione delle facciate, secondo le prescrizioni generali del presente PP, e quelle specifiche della scheda relativa all'unità edilizia oggetto di intervento, da conseguirsi sia attraverso una oculata scelta delle finiture e dei rivestimenti, sia attraverso una accurata selezione degli elementi architettonici, con particolare riguardo a gronde, balconi, davanzali, cornici, ecc. nel rispetto

delle caratteristiche tipologiche preesistenti. Gli interventi di cui alla presente categoria dovranno essere eseguiti nel rispetto dell'ordine compositivo e stilistico della categoria tipologica di riferimento dettagliatamente descritta negli elaborati "A.d.6 – Abaco delle tipologie e degli elementi architettonici e tecnici", oltre a quanto ulteriormente dettagliato nella scheda di ogni singola UMI nell'elaborato "A.d.7.br / A.d.7.ml – Schede delle unità minime di intervento: dati parametrici, profili regolatori e interventi tecnici ammissibili".

E' un intervento rivolto agli edifici a cui si riconosce un parziale valore artistico, storico e documentario affinché vengano conservati i loro aspetti storici ed originali, permettendo invece **modifiche interne ed esterne al fine di adeguare gli spazi e gli impianti distributivi alle esigenze abitative contemporanee** e ripristinare gli elementi caratterizzanti la tipologia di appartenenza, andati perduti nel tempo e/o sostituiti da superfetazioni o elementi incongrui ed estranei alle tecniche costruttive tradizionali.

Questa categoria, seppur appartenente alla famiglia degli interventi conservativi, consente pertanto la **riorganizzazione dei partiti architettonici** delle facciate, anche mediante la realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali, purché di forma e dimensioni congruenti con la categoria tipologica di riferimento assegnata.

Viene prescritta la **rimozione di tutti gli elementi di incongruità**, quali rivestimenti esterni in materiali diversi da quelli previsti dalla categoria tipologica di riferimento (tipo *onduline* in vetroresina o lamiera, rivestimenti lapidei incongrui ad *opus incertum*, ecc.), camini in fibrocemento prefabbricati, apparati tecnici per la climatizzazione, infissi, scuri e persiane in alluminio anodizzato. Si noti che, benché si permettano modifiche al manufatto, queste convergono verso un intento conservativo della tipologia originaria e delle caratteristiche storiche del centro abitato.

Sono inoltre tassativamente **proibite alterazioni volumetriche** che non siano di eliminazione di superfetazioni.

In linea generale la conservazione parziale e riqualificazione edilizia guidata con vincolo tipologico, pertanto, comprende:

- ricostruzione di solai anche con materiali e tecnologie diverse da quelle esistenti, a condizione che rimanga inalterata la quota di imposta, salvo modifiche di modesta entità utili ad ottimizzare le dimensioni degli spazi abitabili ma comunque tali da non richiedere lo stravolgimento dei partiti architettonici di facciata;
- aperture di nuove finestre nei prospetti al fine di migliorare l'aspetto estetico complessivo delle facciate oltre a consentire una maggiore e migliore illuminazione dei vani;
- modifiche della scala di collegamento e comunque opere finalizzate alla riorganizzazione funzionale interna delle singole unità edilizie e al loro adeguamento igienico-sanitario;
- rifacimento delle coperture mantenendo invariate quote di imposta e pendenze.

Le **modifiche di modesta entità** delle quote di imposta dei solai orizzontali (con esclusione di quelli di copertura/tetti), ovvero della distanza relativa tra gli stessi, si attestano in variazioni fino al 10% di quelle esistenti, a condizione che le variazioni non modifichino segnatamente il rapporto tra aperture di facciata e orizzontamenti interni.

Sono fatte salve le prescrizioni particolari di cui all'art. 33 in merito a chiostrine e cortili interni.

14. INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

Classe 2

Sono interventi volti a **trasformare un organismo** edilizio mediante un insieme sistematico di opere a carattere migliorativo che, nel pieno rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e si applica all'intera UMI.

Esso comprende il **ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi** degli edifici, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di trasformazione devono, in ogni caso, garantire la conservazione delle facciate principali dell'edificio lungo le strade o altri spazi pubblici, e degli elementi architettonici di valore.

La ristrutturazione edilizia può anche comportare **incrementi di volume** delle singole unità edilizie nella misura strettamente necessaria per adeguarla all'uso o per uniformarne i fronti in relazione ad esigenze di qualità urbana ed ambientale.

Ogni intervento di ristrutturazione edilizia, anche quando sia essenzialmente finalizzato ad opere e impianti interni, comporta il rifacimento o il ripristino delle facciate secondo le prescrizioni del presente PP, oltre che la rimozione di tutti gli elementi di incongruità, quali rivestimenti esterni in materiali diversi da quelli previsti dalla categoria tipologica di riferimento (tipo *onduline* in vetroresina o lamiera, rivestimenti lapidei ad *opus incertum*, ecc.), camini in fibrocemento prefabbricati, apparati tecnici per la climatizzazione, infissi, scuri e persiane in alluminio anodizzato.

Sulla scorta delle analisi tipologiche, delle risultanze dei rilievi e tenuto conto dei processi di trasformazione a cui sono stati sottoposti numerosi edifici, si ritiene opportuno articolare questa modalità di intervento precisandone come segue il campo di applicazione in sottocategorie:

Categoria 2.1 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GUIDATA CON VINCOLO TIPOLOGICO

E' finalizzata al recupero delle unità edilizie che costituiscono il tessuto urbano storico e/o consolidato e **ne rispettano l'impianto fondamentale tutelando, in particolare, l'involucro esterno dei fabbricati inteso come elemento costitutivo del paesaggio urbano**. La categoria di cui al presente articolo si applica anche a edifici completamente ricostruiti e/o costruiti ex novo di recente. Tali interventi andranno condotti secondo quanto previsto dalla categoria tipologica di riferimento prescritta, dettagliatamente descritta nell'elaborato "A.d.6 – Abaco delle tipologie e degli elementi architettonici e tecnici" e di quanto ulteriormente dettagliato, in taluni casi, nella scheda di progetto "A.d.7.br / A.d.7.ml – Schede delle unità minime di intervento: dati parametrici, profili regolatori e interventi tecnici ammissibili".

A tal fine, **nessuna modifica potrà essere apportata alle quote di estradosso** dei solai esistenti, alle quote dei coronamenti e alle pendenze del tetto, oltre che alle facciate prospicienti spazi pubblici sulle quali potranno aprirsi solamente modeste aperture in tutto simili alle altre esistenti, comunque conformi a quanto evidenziato nella categoria tipologica di riferimento prescritta e illustrata nell'abaco di cui all'elaborato "A.d.6" sopra richiamato.

Le **nuove aperture** sulle facciate degli edifici sono autorizzabili solo nel rispetto dell'ordine compositivo e stilistico della categoria tipologica di riferimento dettagliatamente descritta nell'abaco

delle tipologie di riferimento (cfr. “A.d.6”) e di quanto dettagliato nelle schede di progetto (cfr. “A.d.7.br / A.d.7.ml”).

Alla medesima categoria sono ascrivibili le opere su edifici fatiscenti, anche significativi, in fase progressiva di crollo o in avanzato degrado, che comportino sostituzioni di elementi strutturali. In tal caso l’intervento dovrà garantire la **ricomposizione dell’organismo edilizio** nel rispetto della sagoma volumetrica preesistente o documentata e degli elementi tipologici e architettonici di facciata, con l’impiego di materiali e tecnologie propri della tradizione locale, in modo che le parti sostituite risultino conformi alla morfologia originaria della categoria di riferimento indicata nella scheda di progetto.

In linea generale la ristrutturazione edilizia con vincolo tipologico, pertanto, comprende:

- ricostruzione di solai anche con materiali e tecnologie diverse da quelle esistenti, a condizione che rimanga inalterata la quota di imposta, salvo modifiche di modesta entità utili ad ottimizzare le dimensioni degli spazi abitabili ma comunque tali da non richiedere lo stravolgimento dei partiti architettonici di facciata;
- aperture di nuove finestre nei prospetti al fine di migliorare l’aspetto estetico complessivo delle facciate oltre a consentire una maggiore e migliore illuminazione dei vani;
- modifiche della scala di collegamento e comunque opere finalizzate alla riorganizzazione funzionale interna delle singole unità edilizie e al loro adeguamento igienico-sanitario;
- rifacimento delle coperture mantenendo invariate quote di imposta e pendenze.

Le **modifiche di modesta entità** delle quote di imposta dei solai orizzontali (con esclusione di quelli di copertura/tetti), ovvero della distanza relativa tra gli stessi, si attestano in variazioni fino al 20% di quelle esistenti, a condizione che le variazioni non modifichino segnatamente il rapporto tra aperture di facciata e orizzontamenti interni.

Sono fatte salve le prescrizioni particolari di cui all’art. 33 in merito a chiostrine e cortili interni.

Categoria 2.2 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GUIDATA CON ADEGUAMENTO PLANOALTIMETRICO (INCREMENTO VOLUMETRICO)

Ha le medesime finalità e contenuti della ristrutturazione edilizia guidata con vincolo tipologico, ma **offre la possibilità realizzare modesti incrementi in ampliamento del sedime costruito e/o al di sopra del piano di copertura esistente**, finalizzato al ripristino della “*roof scape*” e/o dell’assetto insediativo dell’isolato anche finalizzati a interventi di adeguamento igienico-sanitario e impiantistico.

Questa categoria della ristrutturazione edilizia è volta, infatti, a completare nel loro sviluppo planimetrico e/o altimetrico quelle unità edilizie nelle quali le parti fuori terra già edificate risultano compatibili per caratteristiche tipologiche e consistenza strutturale.

Essa trova applicazione, in genere, negli edifici a uno o due piani interclusi fra unità edilizie di maggiore altezza ed ha giustificazione nell’opportunità di ricercare, oltre che una migliore funzionalità dell’alloggio, un corretto equilibrio dei profili regolatori delle altezze sugli spazi pubblici. L’ampliamento planimetrico trova applicazione, in genere, negli edifici a un piano, parzialmente seminterrati, con scoperti annessi retrostanti o latistanti.

In questi casi l'intervento dovrà garantire la ricomposizione dell'organismo edilizio nel rispetto della sagoma volumetrica e degli elementi tipologici e architettonici di facciata indicati nei profili regolatori riportati nella scheda, con l'impiego di materiali e tecnologie propri della tradizione locale, in modo che le parti aggiunte risultino conformi alla morfologia originaria della categoria di riferimento indicata nella sceda di riferimento contenuta negli elaborati "A.d.7.br / A.d.7.ml". Il grafico di prospetto ha valore prescrittivo per quanto riguarda l'assetto volumetrico, mentre il partito architettonico della facciata ha valore indicativo e può essere modificato in ragione della distribuzione interna, purché conformemente a quanto prescritto negli elaborati con carattere progettuale (cfr. "A.d.3.br / A.d.3.ml – Categorie tipologiche di progetto") per la categoria di riferimento assegnata. I dati parametrici relativi al volume e alla superficie contenuti nella scheda hanno valore indicativo e sono riportati ai fini del dimensionamento del piano, mentre l'altezza, le indicazioni dell'assetto insediativo e le eventuali indicazioni in nota, ivi riportate (cfr. "A.d.7.br / A.d.7.ml - Schede delle Unità Minime di Intervento : dati parametrici, profili regolatori e interventi tecnici ammissibili") e le giaciture delle falde di coperture di cui agli elaborati "A.d.4.br / A.d.4.ml – Planimetria delle coperture" hanno valore prescrittivo ai fini del dimensionamento del manufatto.

Per gli edifici o parti di edifici oggetto di ristrutturazione edilizia, nel caso in cui il proprietario non intenda attuare le previsioni di PP, comunque, ha l'obbligo di garantire la conservazione delle parti murarie esistenti. Il crollo accidentale implica, infatti, la ricostruzione dell'edificio preesistente, nel rispetto della accertata sagoma volumetrica, a cura e spese del proprietario oppure la inedificabilità dell'area di risulta.

Sono fatte salve le prescrizioni particolari di cui all'art. 33 in merito a chiostrine e cortili interni.

15. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Classe 3

Sono interventi volti a:

- sostituire un organismo edilizio con altro organismo diverso, per forma o volume, e si applica ad edifici di epoca recente per i quali non è giustificabile l'obbligo della conservazione, anche parziale, e ad altri, in cattivo o pessimo stato di conservazione, per i quali non appaiono perseguibili complessi interventi di restauro conservativo o riqualificazione
- edificare nuovi manufatti in aree non edificate (scoperti) classificati in fase di analisi mediante apposite classi (cfr. "A.b.9 – Consistenza fisica: caratteri tipologici e assetto insediativo") e identificati come UMI per le quali sono previste apposite categorie di intervento.

Categoria 3.1 SOSTITUZIONE EDILIZIA GUIDATA

E' un intervento volto a sostituire un organismo edilizio con altro organismo diverso, per forma o volume, e si applica ad edifici di epoca recente per i quali non è giustificabile l'obbligo della conservazione, anche parziale, e ad altri, in cattivo o pessimo stato di conservazione, per i quali non appaiono perseguibili complessi interventi di restauro conservativo o riqualificazione.

La sostituzione edilizia è ammessa unicamente per quelle UMI per cui è prescritta, ovvero:

- per edifici, privi di valore storico o documentario, che permangono come elementi residui del tessuto edilizio in condizioni di avanzato degrado;
- per edifici, mediamente di due piani, che costituiscono gli elementi di trasformazione del tessuto precedentemente descritto.

Tali edifici, privi di valore architettonico e ambientale, sono suscettibili, all'occorrenza, di essere demoliti e sostituiti con altri che rispettino nella forma, nei materiali e nelle finiture le prescrizioni e le norme previste dalla scheda di progetto di cui agli elaborati "A.d.7.br / A.d.7.ml – Schede delle unità minime di intervento: dati parametrici, profili regolatori e interventi tecnici ammissibili".

In sintesi, gli interventi di sostituzione edilizia sono finalizzati alla **demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente** con altro edificio come descritto e rappresentato negli elaborati di piano.

In tal caso l'intervento dovrà garantire la **ricomposizione dell'organismo edilizio** nel rispetto della sagoma volumetrica e degli elementi tipologici e architettonici di facciata indicati nei profili regolatori riportati nella scheda di progetto, con l'impiego di materiali e tecnologie propri della tradizione locale, in modo che **il manufatto oggetto di sostituzione risulti conforme alla morfologia originaria** della categoria di riferimento indicata nella scheda di progetto. Il grafico di prospetto ha valore prescrittivo per quanto riguarda l'assetto volumetrico mentre il partito architettonico della facciata ha valore indicativo e può essere modificato in ragione della distribuzione interna, purché conformemente a quanto prescritto per la categoria di riferimento assegnata e illustrato nell'elaborato "A.d.6 – Abaco delle tipologie e degli elementi architettonici e tecnici". I dati parametrici relativi al volume e alla superficie contenuti nella scheda di progetto hanno valore indicativo e sono riportati ai fini del dimensionamento del piano, mentre l'altezza, le indicazioni dell'assetto insediativo e le eventuali indicazioni in nota, ivi riportate (cfr. "A.d.7.br / A.d.7.ml – "Schede delle unità minime di intervento: dati parametrici, profili regolatori e interventi tecnici ammissibili") e le giaciture delle falde di coperture di cui agli elaborati "A.d.4.br / A.d.4.ml – Planimetria delle coperture" hanno valore prescrittivo ai fini del dimensionamento del manufatto.

Categoria 3.2 NUOVA COSTRUZIONE GUIDATA

Negli elaborati grafici del PP sono evidenziati i perimetri delle **aree non edificate** (scoperti), per le quali risulta che non siano state edificate in passato e di quelle che, non edificate, non costituiscono neppure pertinenze organiche di edifici esistenti (lotti autonomi, inedificati) e degli scoperti esito di demolizioni o crolli verificatisi nel corso del tempo.

Gli scoperti sono stati classificati in fase di analisi mediante apposite classi (cfr. "A.b.9 – Consistenza fisica: caratteri tipologici e assetto insediativo") e identificati come UMI per le quali sono previste apposite categorie di intervento.

In queste aree **possono ammettersi nuove costruzioni** secondo le indicazioni planivolumetriche riportate negli elaborati di PP.

La nuova costruzione guidata è consentita solo ed esclusivamente ove prevista dalle indicazioni di piano (cfr. “A.d.2 – Categorie d’intervento e vincoli gravanti sul centro matrice”) e secondo le prescrizioni specifiche contenute nelle schede di progetto (cfr. “A.d.7.br / A.d.7.ml – Schede delle unità minime di intervento: dati parametrici, profili regolatori e interventi tecnici ammissibili”).

L’intervento di nuova costruzione guidata, ove previsto, dovrà garantire la **ricomposizione dell’organismo edilizio nel rispetto della sagoma volumetrica e degli elementi tipologici e architettonici di facciata** indicati nei profili regolatori riportati nella scheda di progetto, con l’impiego di materiali e tecnologie propri della tradizione locale, in modo che il manufatto oggetto di nuova costruzione risulti conforme alla morfologia originaria della categoria di riferimento indicata nella scheda di progetto (cfr. “A.d.7.br / A.d.7.ml”).

Il grafico di prospetto ha valore prescrittivo per quanto riguarda l’assetto volumetrico mentre il partito architettonico della facciata ha valore indicativo e può essere modificato in ragione della distribuzione interna, purché conformemente a quanto prescritto per la categoria di riferimento assegnata e illustrato nell’abaco di cui all’elaborato “A.d.6 – Abaco delle tipologie e degli elementi architettonici e tecnici”.

I dati parametrici relativi al volume e alla superficie contenuti nella scheda di progetto hanno valore indicativo e sono riportati ai fini del dimensionamento del piano, mentre l’altezza, le indicazioni dell’assetto insediativo e le eventuali indicazioni in nota, ivi riportate (cfr. “A.d.7.br / A.d.7.ml – Schede delle Unità Minime di Intervento (UMI): dati parametrici, profili regolatori e interventi tecnici ammissibili”) e le giaciture delle falde di coperture (cfr. “A.d.4.br / A.d.4.ml - Planimetria delle coperture”) hanno valore prescrittivo ai fini del dimensionamento del manufatto.

Categoria 3.3 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Consiste nella **eliminazione completa dell’edificio originario**, o di parte di esso, senza possibilità di riedificazione, avendo quale obbiettivo la soppressione di un volume esistente per dar luogo a un diverso assetto edilizio ed urbanistico e al miglioramento igienico ambientale.

Sono destinati alla demolizione senza ricostruzione, infatti, modesti edifici complementari alla residenza, non organicamente inseriti nell’area di pertinenza, che ne pregiudicano la fruizione e non risultano ormai indispensabili in relazione all’uso.

Sulle unità edilizie così vincolate non sono consentiti interventi di recupero, rinnovo o adeguamento, ivi compresa la manutenzione ordinaria, in modo da accelerare il naturale decadimento del manufatto quando il proprietario, di sua iniziativa, non provveda all’abbattimento dello stesso.

Ogni intervento diverso dalla manutenzione ordinaria e straordinaria sull’unità edilizia principale comporta la demolizione, senza ricostruzione, dei vani di cui al secondo comma del presente articolo.

16. INTERVENTI SUGLI SCOPERTI

Classe 4

Riguardando quelle UMI costituite da **scoperti autonomi**, classificati in sede di analisi (cfr. "A.b.9.br / A.b.9.ml"), per i quali di prevedono interventi mirati al recupero e/o alla riconfigurazione guidata dei valori identitari, al mantenimento e implementazione delle essenze autoctone e degli usi tradizionali. Salvo diversa indicazione specifica è prevista l'inedificabilità degli scoperti, fatta salva l'installazione di costruzioni temporanee di modesta entità (specificamente normate all'art. 18) realizzate con tecnologie reversibili, funzionali alla conduzione dello scoperto.

Categoria 4.1 RECUPERO DEI VALORI IDENTITARI

Nelle UMI classificate come scoperti, ovvero quelle unità edilizie che identificano scoperti di pertinenza alla residenza o ad attività produttive con caratteristiche autonome rispetto all'unità edilizia di pertinenza, dotati di elementi quali recinzioni, portali ecc. (giardini, orti, cortili pavimentati), ove non diversamente specificato nelle schede di progetto, vige il **regime di inedificabilità**.

In queste UMI si prevede la **conservazione degli elementi di pregio** segnalati nelle schede di rilevo o eventualmente rinvenuti in operazioni di scavo. In questa categoria sono previsti interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e/o di recupero e/o di sostituzione delle recinzioni eventualmente incoerenti in conformità alle prescrizioni della categoria di riferimento indicata nell'abaco di cui all'elaborato "A.d.6 – Abaco delle tipologie e degli elementi architettonici e tecnici".

Categoria 4.2 RICONFIGURAZIONE GUIDATA DEI VALORI IDENTITARI

Nelle UMI classificate come scoperti, ovvero quelle unità edilizie che identificano scoperti di pertinenza alla residenza o ad attività produttive con caratteristiche autonome rispetto all'unità edilizia di pertinenza, dotati di elementi quali recinzioni, portali ecc. (giardini, orti, cortili pavimentati) realizzati con tecnologie incoerenti e privi di alcun valore identitario sono prescritti **interventi di riconfigurazione guidata degli elementi architettonici** in conformità alle prescrizioni della categoria di riferimento indicata nell'abaco di cui all'elaborato "A.d.6 – Abaco delle tipologie e degli elementi architettonici e tecnici".

Per queste UMI gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria sono subordinati alla riconfigurazione guidata dei valori identitari attraverso il recepimento delle prescrizioni della categoria di riferimento indicata nell'abaco di cui all'elaborato "A.d.6 – Abaco delle tipologie e degli elementi architettonici e tecnici".

17. INTERVENTI SPECIFICI

Classe 5

Riguarda gli edifici di culto identificati negli elaborati "A.d.2.br / Ad.2.ml – Categorie d'intervento e vincoli gravanti sul centro matrice" che saranno assoggettati alle categorie di recupero previste dal D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Trattasi di edifici a carattere monumentale, da conservare integralmente nel loro stato, o da modificare soltanto con i metodi del restauro dei monumenti. Tali edifici si definiscono nell'aggregato

urbano della città antica quali episodi emergenti caratterizzati da preminenti valori storico, artistici e architettonici.

Nel rispetto delle loro caratteristiche strutturali specifiche e distributive, la destinazione d'uso sarà quella originaria (chiese, conventi, ecc.) nonché di "contenitori" atti a rappresentare, nell'insieme della città, "la memoria storica" con destinazione pubblico/religiosa.

Le norme attinenti alla categoria del restauro conservativo e scientifico sono determinate dai seguenti parametri guida:

- il ripristino dei fronti esterni e interni;
- il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica delle parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione dell'impianto distributivo-organizzativo originario;
- la conservazione ed il ripristino degli spazi liberi quali corti, giardini, chiostri, ecc. e delle pavimentazioni presenti;
- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificazione delle quote di imposta, dei solai, delle volte, delle scale, del tetto, dei muri portanti sia esterni che interni;
- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue dell'impianto originario e gli ampliamenti non organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e sanitari essenziali, nel rispetto delle norme precedenti.

18. CRITERI DA OSSERVARE IN CASO DI DEMOLIZIONI

Qualora venisse effettuata una demolizione, anche per ragioni di sicurezza, e non avvenisse di concerto la ricostruzione, questa deve essere opportunamente documentata, in modo tale che possa essere accertata la volumetria preesistente, al fine di disciplinare interventi futuri e mantenere nel tempo il diritto alla volumetria esistente.

Ne discende, dunque, che nel caso in cui si rendesse necessario il ripristino di una volumetria preesistente, questa vada dimostrata tramite documentazione accertata. Il ripristino volumetrico può avvenire esclusivamente nel caso in cui venga rispettata la volumetria pregressa accertata e dovrà avvenire secondo le categorie di intervento prescritte per la >umi in oggetto.

19. COSTRUZIONI TEMPORANEE

Trattasi di costruzioni leggere di modesta entità realizzate con tecnologie reversibili, funzionali alla conduzione dello scoperto. Ovvero trattasi di manufatti con ancoraggio al suolo reversibile senza opere di demolizione.

I materiali da costruzione dovranno appartenere alla tradizione costruttiva ed essere eseguiti in legno e/o metallo verniciato oppure smaltato (con esclusione dell'alluminio anodizzato).

20. CORPI ACCESSORI

La costruzione dei corpi accessori sarà normata da Regolamento Edilizio (RE) in fase di revisione al momento di redigere le presenti NTA. Si tratta di corpi edilizi "di servizio", morfologicamente individuabili, che fanno parte integrante di un'unica unità edilizia, con destinazione d'uso non residenziale, a servizio del corpo edilizio principale "corpo servito". I materiali da costruzione dovranno essere gli stessi indicati nelle prescrizioni costruttive della specifica UMI, comunque, appartenere alla tradizione costruttiva ed essere eseguiti in legno e/o metallo verniciato oppure smaltato.

21. PANNELLI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI

È ammessa l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici, preferibilmente sui corpi di fabbrica recenti e/o secondari, ad un livello, a condizione che siano del tipo complanare, integrato e che non risultino visibili e invasivi da punti di vista pubblici circostanti. Ovvero:

- siano aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e orientamento della falda e i componenti non modifichino la sagoma degli edifici medesimi;
- la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto.

22. IMPIANTI

L'installazione di impianti fissi è consentita esclusivamente sulle facciate interne non prospettanti sulle strade o spazi pubblici. Laddove questo risulti impossibile, l'apparecchiatura deve essere opportunamente occultata.

Le linee elettriche, telefoniche, le reti dei sottoservizi o qualunque tipo di cablaggio, devono essere sempre collocate all'interno della muratura. La dismissione di impianti esistenti deve prevedere la rimozione degli elementi inutilizzati ed il ripristino della facciata.

I serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici e, qualora previsti all'esterno, dovranno comunque non essere visibili da qualunque punto di vista pubblico.

Gli apparati esterni di climatizzazione (moto condensanti, pompe di calore aria /aria o aria/acqua, condotti di ventilazione e/o scarico, ecc.) dovranno essere collocate sulle facciate interne non prospettanti sulle strade o spazi pubblici. Laddove questo risulti impossibile, l'apparecchiatura deve essere opportunamente occultata.

23. IMPIANTI DI CAPTAZIONE DEI SEGNALI

Le iniziative progettuali per l'installazione degli **impianti di captazione dei segnali magnetici**, dovranno essere opportunamente studiate in modo tale che venga minimizzato l'impatto visivo, rendendone accettabile la percezione, perseguendo l'uso razionale del paesaggio urbano. Ovvero è consentita l'istallazione delle apparecchiature, purché non siano visibili sulla pubblica via ed opportunamente occultate, si dovrà, inoltre, tener conto della conformazione architettonica

dell'edificio prescelto, integrandone la collocazione e nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela paesaggistica.

Per un più completo e adeguato indirizzo di progettazione ed installazione delle antenne di captazione dei segnali si rimanda, in attesa dell'eventuale adozione di un "Piano per la localizzazione degli impianti di captazione dei segnali" specifico, alle Direttive Regionali in materia di inquinamento elettromagnetico (cfr. Allegato alla Delibera della G. R. n. 12/24 del 25/03/2010) che fornisce linee guida e orientamenti in merito.

24. CRITERI DI PROGETTAZIONE, TECNICHE COSTRUTTIVE E SCELTE

In fase di definizione del progetto, nel rispetto delle altre disposizioni indicate nelle presenti NTA, il professionista incaricato del progetto di trasformazione deve valutare l'intero ciclo di vita utile dell'edificio e del suo sistema impiantistico al fine di individuare una soluzione che, oltre ad essere idonea in relazione alla funzione a cui è destinato l'edificio ed alle caratteristiche del sito di intervento, comporti un basso impatto ambientale, nel maggior possibile rispetto dei criteri minimi ambientali, privilegiando l'utilizzo di materiali che abbiano caratteristiche di:

a) basso dispendio energetico in fase di produzione;
b) non nocività per gli operatori dei processi produttivi ed applicativi;
c) assenza di emissione di sostanze tossiche durante il ciclo di vita;
d) impiego di materie prime rinnovabili o il più possibile di derivazione "naturale";
e) ridotta e semplice manutenibilità;
f) scelte di tecnologie costruttive, ovvero tecnologie del recupero, a bassa produzione di materiali di risulta (come demolizioni da tracce per impianti, imballaggi di materiali, ecc.);
g) reversibilità, soprattutto nel caso di manufatti di pregio storico, ai fini della non alterazione del valore documentale costituito dal patrimonio edilizio;
h) riciclabilità del prodotto posto in opera.

Allo scopo di migliorare la qualità delle costruzioni, gli edifici e gli impianti devono essere progettati, realizzati e mantenuti utilizzando tutte le tecnologie disponibili al fine di ridurre l'utilizzo di fonti energetiche non rinnovabili e le emissioni inquinanti di qualsiasi natura.

La selezione e la scelta di materiali, di tecniche costruttive e criteri di progettazione, va effettuata coerentemente con la cultura materiale del luogo, privilegiando la salvaguardia e il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Per limitare le emissioni di anidride carbonica e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, il fabbisogno energetico degli edifici deve essere soddisfatto favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia, salvo impedimenti di natura tecnica e compatibilmente con il rispetto di tutte le altre disposizioni indicate nelle presenti norme, da dimostrare da parte del progettista nella relazione allegata al progetto.

25. ADEGUAMENTO AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI OPERE ED EDIFICI INCOERENTI

Le opere ed **edifici esistenti che risultino in contrasto con le prescrizioni del PP potranno subire solamente trasformazioni che li adeguino** ad esse oppure essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, sempre che questi non siano espressamente vietati dallo stesso PP.

Per gli edifici o parti di edifici oggetto di restauro e risanamento conservativo, o di ristrutturazione edilizia, nel caso in cui il proprietario non intenda attuare le previsioni di PP vige, comunque, l'obbligo di garantire la conservazione delle parti murarie esistenti. Il crollo accidentale implica, infatti, la ricostruzione dell'edificio preesistente, nel rispetto della accertata sagoma volumetrica, a cura e spese del proprietario oppure la inedificabilità dell'area di risulta.

TITOLO IV
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

26. ATTUAZIONE DEL PIANO

Il piano si attua secondo intervento diretto (pubblico o privato) sulle singole Unità minime di Intervento (UMI) o aggregazioni di esse individuate con apposita perimetrazione negli elaborati di progetto.

Inoltre

1. le delimitazioni delle aree scoperte delle UMI sono soggette a verifica in sede di rilascio del titolo abilitativo;
2. gli interventi diretti sono autorizzati attraverso la procedura del titolo abilitativo;
3. gli interventi diretti, al fine del rilascio del titolo abilitativo medesimo, sono subordinati alla presentazione di un progetto unitario esteso a l'UMI nel suo insieme e potranno essere attuati per fasi successive, ciascuna soggetta a rilascio di specifico titolo abitativo;
4. l'intervento "per fasi successive" è ammesso esclusivamente su unità a proprietà frazionata; in tal caso ogni fase dovrà comprendere l'intera porzione dell'UMI facente capo ad ogni singola proprietà, ovvero l'insieme di tutte le parti della UMI di uso condominiale;
5. nei casi di proprietà frazionata planimetricamente, dopo avere espletato la richiesta formale agli altri proprietari di eseguire i lavori sull'intera UMI, è possibile procedere all'esecuzione degli interventi sulla singola proprietà.; in tal caso, per interventi successivi, resta l'obbligo per gli altri proprietari di adeguarsi agli interventi già eseguiti;
6. L'attuazione del PP del centro storico è, di norma, affidata ai proprietari degli immobili, singoli o riuniti in consorzio, costituenti UMI o alla Pubblica Amministrazione per gli interventi da eseguirsi mediante espropriazione od occupazione temporanea.

27. PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA E/O PUBBLICA

Nell'eventualità in cui all'interno del perimetro del PP vengano proposti Piano di Recupero, di iniziativa privata o pubblica, che riguardino un complesso di UMI, aree scoperte e/o spazi pubblici, essi saranno regolati dalla Legislazione Nazionale e Regionale vigente e dalle presenti norme.

Il progetto di piano di recupero deve contenere almeno i seguenti elaborati dello stato attuale e di progetto:

1. estratto dal P.U.C. della zona interessata, dalle NTA del PP, copia delle schede di progetto (cfr. "A.d.7.br / A.d.7.ml") relative alle UMI interessate dal Piano di Recupero;
2. estratto catastale delle zone con individuata la proprietà;
3. rilievo orografico della zona con profili almeno in scala 1:100;
4. rilievo planimetrico delle Unità Edilizie e delle pertinenze ai vari livelli almeno a scala 1:100;
5. rilievo dei prospetti e sezioni almeno a scala 1:100;

6. rilievo degli impianti tecnologici a scala 1:100;
7. adeguata documentazione fotografica;
8. progetto orografico della zona con profili almeno a scala 1:100;
9. progetto planimetrico dell'edificato ai vari livelli almeno a scala 1:100 con individuate le UMI;
10. progetto dei prospetti e delle sezioni almeno a scala 1:100;
11. progetto schematico degli impianti tecnologici almeno a scala 1:100;
12. relazione illustrativa contenente la descrizione dello stato attuale e di progetto, documentazione storica, obiettivi di piano ed eventuale quadro economico nel caso di contributi pubblici;
13. eventuale schema di convenzione tra il Comune ed il proprietario nel caso di contributi finanziari, spazi pubblici da cedere e/o gestire, tempi di attuazione, ecc.
14. dopo l'approvazione del piano di recupero la documentazione per richiedere il titolo abilitativo sarà quella prevista dall'art. 20 delle presenti norme o dalle normative del Piano di Recupero.

28. TITOLI ABILITATIVI

Fermo restando il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nonché delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/2004, per l'esecuzione di opere riconducibili alle categorie di intervento precedentemente descritte su immobili ricadenti all'interno dell'ambito di applicazione delle presenti Norme devono essere conseguiti i titoli abilitativi.

A seguito della entrata in vigore della L. RAS n. 24 del 20/10/2016 - *Norme sulla qualità della regolazione e di semplificazione dei procedimenti amministrativi* - con la quale viene introdotto lo Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia (SUAPE), i procedimenti possono essere di tre tipologie: con autocertificazione a 0 (zero) giorni, con autocertificazione a 20 (venti) giorni, in conferenza di servizi.

La ricevuta automatica costituisce titolo abilitativo unico per tutti i procedimenti autocertificativi, unitamente alla DUA (Dichiarazione unica abilitativa) ed ai suoi allegati. Il provvedimento unico costituisce invece titolo abilitativo per tutti i procedimenti in conferenza di servizi.

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo, è facoltà dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) svolgere dei sopralluoghi in situ, nel corso dei quali potrà eseguire rilievi metrici e fotografici, saggi e acquisire tutti gli elementi utili alla classificazione storica e tipologica del fabbricato ed a stabilire l'ammissibilità dell'intervento presentato.

29. MODALITA' DI CLASSIFICAZIONE DELL'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO

E' possibile intervenire solo su quelle unità edilizie identificate come UMI e dotate di classificazione tipologica, per le quali sono indicate, nella scheda di cui agli elaborati "A.d.7.br /

A.d.7.ml", categoria tipologica di riferimento e categoria di intervento. Per le unità edilizie non classificabili, perché inaccessibili, gli aventi titolo dovranno fare istanza di classificazione allegando la seguente documentazione:

- documentazione catastale;
- titolo di proprietà o titolo di godimento del bene;
- documentazione fotografica di tutti i fronti e degli ambienti interni.

Su proposta del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC), sentito, il parere della commissione edilizia, se istituita, attraverso gli strumenti del piano, con provvedimento del responsabile dell'UTC si provvede all'assegnazione di categoria tipologica, tipologia di riferimento e categoria di intervento.

30. ART. 18 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

Di norma la categoria di intervento prescritta si applica all'intera UMI cui si riferisce e presuppone uno svolgimento coordinato e contestuale delle varie lavorazioni necessarie alla riqualificazione del/dei manufatto/i.

L'esecuzione parziale delle opere (per "parti" o per "stralcio") è consentita nei seguenti casi:

a) quando l'unità edilizia risulti interclusa tra due strade parallele, e non sia edificio "di testa" dell'isolato, può essere stralciato, anche progettualmente e indipendentemente dalla ripartizione proprietaria, l'intervento sulla parte a monte o a valle, sempre che questo sia comprensivo di tutte le prescrizioni contenute nella relativa scheda;

b) quando l'unità edilizia fa capo a diversi proprietari, in mancanza di accordo fra le parti una di queste può procedere alla esecuzione della categoria di intervento, prescritta per l'intera unità edilizia, limitatamente alla propria pertinenza.

A tal fine dovranno essere espletate le seguenti procedure preliminari:

1. invito formale esteso a tutti i proprietari dell'unita edilizia perché congiuntamente provvedano, entro un congruo termine, alla esecuzione delle opere previste dal PP e predispongano il relativo progetto o domanda di autorizzazione;
2. accertamento della inottemperanza o della mancanza di disponibilità;
3. predisposizione, a cura e spese del proponente, del progetto relativo alla categoria dei lavori da eseguirsi sull'intera unità edilizia o della domanda di autorizzazione.

Tutto ciò accertato, il dirigente o il responsabile dell'ufficio rilascerà il titolo abilitativo per i lavori-stralcio notificando, contestualmente, ai comproprietari non aderenti che quando vorranno eseguire i medesimi lavori sulle restanti parti di loro pertinenza dovranno rigorosamente attenersi alle prescrizioni del progetto generale, depositato in Comune, previa corresponsione della quota di spese sostenute dal primo proponente da documentare con apposita dichiarazione liberatoria. Quando l'unità edilizia risulta frazionata planimetricamente, in mancanza di accordo tra le parti una di queste, dopo aver espletato le procedure preliminari di cui hai punti 1) e 2) del comma b) del presente articolo, può procedere alla esecuzione della categoria di intervento, prescritta per l'intera unità edilizia, limitatamente alla propria pertinenza. Le altre parti che volessero dare corso

all'esecuzione di lavori in un secondo tempo, per tutti gli interventi relativi a parti esterne (tetti, facciate, infissi, scuri, ecc.), dovranno attenersi alle scelte progettuali contenute nel progetto presentato in Comune dal primo proponente.

31. VALUTAZIONE DEI PARAMETRI QUANTITATIVI NELLE SCHEDE DI PROGETTO

L'elaborato "A.d.8 – Tabulato degli isolati con indicazione degli indici di cubatura e rapporto di copertura" riassume in maniera esaustiva i parametri quantitativi del CM di Bortigali e di Mulargia, dati che vengono riportati all'interno delle UMI passibili di intervento guidato, di cui agli elaborati "A.d.7.br / A.d.7.ml – Schede delle Unità Minime di Intervento: dati parametrici, profili regolatori e interventi tecnici ammissibili", in cui è inserita una tabella parametrica con i seguenti parametri quantitativi:

- superficie fondiaria
- superficie coperta
- volume
- rapporto di copertura
- indice di cubatura
- altezza massima esistente
- altezza massima di progetto
- incremento volumetrico
- incremento planimetrico

così determinati o calcolati:

a) le altezze sono state rilevate direttamente con stadia o paline ed hanno il margine di approssimazione proprio di queste modalità di misurazione (progressivamente minore con le maggiori altezze);

b) le superfici sono state calcolate sulle carte aerofotogrammetriche e, con riferimento alle perimetrazioni proposte, sono da considerarsi attendibili;

c) il volume è stato desunto dai tabulati aerofotogrammetrici, opportunamente riscontrato e interpolato sulle superfici coperte e relative altezze, ma può presentare scostamenti rispetto al valore reale del volume fuori terra calcolato ai sensi della vigente normativa regionale soprattutto per la difficoltà di accertare le effettive destinazioni d'uso dei piani terreni.

I relativi valori numerici sono stati utilizzati per verificare sia la sostanziale consistenza delle singole unità edilizie sia, soprattutto, in ambito più propriamente urbanistico, per definire i parametri generali di edificabilità nel centro storico e negli isolati da cui è composto.

Devono ritenersi, pertanto, efficaci e validi solo ai fini del dimensionamento generale del Piano e, in caso di differenziazione, vengono sostituiti da quelli corrispondenti posti alla base delle progettazioni esecutive che, solo in quel limitato ambito, diventano operanti.

I parametri quantitativi di progetto, ancora riportati ai fini del dimensionamento del PP, non saranno, in conseguenza, recepiti come valori assoluti, ma dovranno rapportarsi a quelli posti alla

base delle progettazioni esecutive e varranno, soprattutto, per la quota di eventuale incremento planimetrico, altimetrico e volumetrico. Tali incrementi sono rappresentati nelle tabelle parametriche e negli elaborati grafici mediante valutazioni qualitative e non meramente quantitative: il dimensionamento degli ampliamenti relativi alla categoria di intervento 2.2, per gli ampliamenti altimetrici si determina mediante l'altezza riportata nei profili regolatori in rapporto agli edifici limitrofi; per gli ampliamenti planimetrici il dimensionamento si determina mediante i rapporti geometrici della superficie con le dimensioni delle unità edilizie confinanti.

32. ELABORATI DA ALLEGARE ALLA DICHIARAZIONE UNICA ABILITATIVA

Gli elaborati da allegare alla DUA (Dichiarazione unica abilitativa) sono di seguito elencati:

1) rilievo dello stato di fatto nella scala 1:50 (piante, prospetti, sezioni), 1:20 (particolari architettonici costruttivi e decorativi: cornici, cornicioni, stemmi, capitelli, paraste e simili) sostituibili con accurata documentazione fotografica, composto da:
   a) rilievo dei vari piani di vita, coperture e sotterranei compresi, con indicazione dell'ordito strutturale nella scala 1:50;
   b) rilievo delle facciate esterne e delle fronti interne, con indicazione delle strutture murarie e delle aperture tamponate riconoscibili nella scala 1:50
   c) sezioni significative longitudinali e traversali con specificazione delle strutture dei solai, dei soffitti, delle coperture, che illustrino chiaramente le tecnologie costruttive nella scala 1:50;
   d) sezioni stradali dei volumi dei fabbricati nell'immediato intorno nella scala 1:100;
   e) rilievo del verde, con indicazione delle essenze e delle relative dimensioni; rilevo o indicazione di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (muri, fontane, pozzi, dislivelli, pavimentazioni, ecc.) nella scala 1:100;
   f) rilievo delle finiture esterne con indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati per gradini soglie e davanzali ecc.;
   g) individuazione delle attuali destinazioni d'uso in tutti i vani con indicazione delle superfici e delle altezze dei medesimi;
2) documentazione storica e storiografica reperibile, per fabbricati appartenenti alle categorie di intervento: restauro e risanamento conservativo (planimetrie, stampe, piante, rilievo antichi, documenti letterari, fotografie d'epoca, ecc.);
3) rilievo a semplice contorno per i fabbricati appartenenti alle categorie di intervento: restauro e risanamento conservativo, e similmente piante, alzati e sezioni in cui sia messa in evidenza grafica qualsiasi traccia o elemento architettonico palese o recuperato attraverso un sondaggio specifico (compatibile con la coesistenza statica dell'edificio) onde evidenziare, attraverso una lettura fisiologica i vari processi di trasformazione che il fabbricato ha subito nel tempo a scala 1:50;

4) documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio, dell'esterno e dell'interno oltreché dell'insieme, foto del formato minimo 13x18 cm e riportanti la data della ripresa con indicazione dei coni ottici;
5) relazione con indicazione delle operazioni che si intendono eseguire come interventi di restauro, consolidamento, ristrutturazione, delle destinazioni d'uso ai vari piani e con le eventuali precisazioni e verifiche dei tipi e dei gradi d'intervento previsti dal Piano; tale documentazione deve consentire l'approfondimento dell'analisi tipologica e strutturale, onde rilevare le eventuali alterazioni dell'impianto tipologico e strutturale, i possibili parametri dimensionali e distributivi e tutti quegli elementi che potranno servire ad una ulteriore e più approfondita verifica dei modi e dei mezzi della conservazione attiva prevista dalle presenti NTA;
6) progetto esecutivo di intervento da redigersi sulla base dei rilievi e nelle scale di rappresentazione indicate nei punti precedenti; dovranno anche essere specificati:
   a) il trattamento delle superfici interne ed esterne, la sistemazione a verde e le destinazioni d'uso previste;
   b) le parti murarie da demolire (colorate in giallo) e quelle da costruire (in rosso);
   c) le rifiniture murarie esterne specificando il tipo di intonaco usato ed il colore, i tipi di infissi, i particolari delle coperture, del cornicione, delle gronde, delle ringhiere, dei cancelli, ecc.;
7) estratto delle prescrizioni tecniche relative alla/e UMI oggetto dell'intervento estratta dagli elaborati "A.d.7.br / A.d.7.ml. – Schede delle Unità Minime di Intervento: dati parametrici, profili regolatori e interventi tecnici ammissibili";
8) per interventi complessi, su più unità edilizie con l'applicazione di più categorie di intervento, che si configurino come interventi di ristrutturazione urbanistica di interi isolati o parti rilevanti, in conformità a quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C., deve essere prodotta, congiuntamente agli atti di progetto, la relazione geologica e geotecnica redatta da un tecnico competente.

La mancanza di uno o più di tali elaborati comporta, da parte del Comune, la richiesta d'adeguamento: tale richiesta interrompe il termine previsto dalla Legge Urbanistica per le determinazioni del Responsabile del Servizio.

33. NORME DI CARATTERE GENERALE

1. **Manto di copertura**.

   E' prevista la conservazione o il ripristino del manto di copertura in coppi di laterizio e dell'inclinazione delle falde dello stato di fatto.

   Ogni volta che si esegua qualunque genere di tipologia di intervento sulle coperture dei manufatti deve essere eseguita la rimozione di manti di copertura incongrui tipo fibrocemento, lamiere di qualunque sagomatura non di rame, *onduline* trasparenti o traslucide, ecc.

2. **Camini e sfiati**.

   La conservazione dei camini dovrà essere valutata in sede di progetto: per qualsiasi categoria di intervento si dovrà prevedere la rimozione di canne fumarie realizzate con materiali e foggia incoerenti (eternit, prefabbricati in cls vibrato, ecc.).

   Sono tassativamente vietati camini prefabbricati in cemento.

3. **Cornicioni, grondaie e pluviali**.

   E' prevista la conservazione o il ripristino dei cornicioni esistenti o l'applicazione delle soluzioni tecniche individuate specificamente nell'abaco degli elementi architettonici e tecnici (cfr. "Ad.6.br / A.d.6.ml") e schede di progetto (cfr. "A.d.7.br / A.d.7.ml").

   Sono tassativamente vietati cornicioni modanati in calcestruzzo gettato in opera e/o prefabbricati.

   Le **gronde dovranno essere a sezione rotonda** (ovvero semicircolare) e **realizzate in rame** (non in leghe ad effetto rame o materie plastiche effetto rame). Lo stessa prescrizioni sui materiali vale per i pluviali.

4. **Paramenti murari e tinteggiature.**

   E' prescritto quasi sempre il **rivestimento in intonaco.**

   La soluzione a "**facciata a vista**" potrà essere ammessa solo ove previsto specificamente nell'abaco degli elementi architettonici e tecnici (cfr. "Ad.6.br / A.d.6.ml") e nelle schede di progetto (cfr. "A.d.7.br / A.d.7.ml") o quando si tratti di edifici storici sorti con questa caratteristica ed in base ad una adeguata documentazione.

   Nel trattamento dei paramenti murari esterni "facciata vista" la stuccatura delle malte dovrà essere monocroma, a base di calce oppure con la colorazione delle pietre naturali (con esclusione di colorazioni scure o colorate).

   Nel trattamento dei paramenti murari esterni non è mai consentita:

   - ✓ la formazione di campi isolati, a forma regolare o irregolare, che mostrino l'orditura della sottostante muratura in pietrame;
   - ✓ l'esposizione di cantonali in pietra dei manufatti, come anche cornici e bordi strutturali di aperture, in legno o pietra, che non siano stati costruiti all'origine per essere esposti;
   - ✓ la formazione di finiture superficiali che non abbiano colorazione costante, ovvero effetto "spugnato", intensificazione di toni sui bordi strutturali, ecc.;
   - ✓ la formazione di finiture superficiali che abbiano colorazioni ottenute con pigmentazione chimica che consenta colori accesi (non appartenenti alla gamma delle terre).

5. **Tinteggiature**.

   Le **tinteggiature dovranno essere a base di malta di calce**, con opportuno fissaggio; sono vietati rivestimenti con malta di cemento. L'uso d'intonaco di malta di cemento, cemento armato a faccia a vista o di tinte sintetiche lavabili sarà ammesso soltanto per la ricostruzione integrale dell'edificio e sempre che siano rispettate le norme contenute

nelle schede di progetto (cfr. “A.d.7.br / A.d.7.ml”) per le singole UMI oggetto di sostituzione edilizia o nuova costruzione.

Nel trattamento dei **paramenti murari esterni** si dovrà recuperare il colore dalle tracce di tinteggiatura reperibili sulle facciate, ove queste siano riconducibili a un assetto originario. In caso contrario si dovrà seguire l’indicazione della tipologia di riferimento rappresentata negli elaborati “A.d.3.br / A.d.3.ml – Categorie tipologiche di progetto” e tenendo conto che si dovrà comunque fare una valutazione globale di un tratto di strada sufficientemente ampio nel quale è inserito l’edificio in oggetto, evitando di scegliere cromie simili per unità edilizie contigue. Per le unità edilizie che appartengono alla categoria tipologica A.3, oltre al **bianco di calce**, si dovranno scegliere colori nella gamma **delle terre naturali spente**. Per quelle delle categorie tipologiche A2 e A1 si dovrà individuare, nell’istanza progettuale, una **tabella colori articolata** in ragione della complessità dei paramenti architettonici, adottando il criterio generale di assegnare colori caldi chiari agli sfondi e colori più intensi (che ripropongono le cromie delle pietre naturali del luogo – basalto e trachite – o quelli delle terre scure) per cornici marcapiano, cornicioni, lesene, basamenti e stipiti. Negli interventi, anche di sola manutenzione ordinaria, oltre a quelli di maggiore impatto, non potrà essere eliminato l’apparato decorativo in stucco, pietra artificiale o similari.

Nel trattamento dei paramenti murari esterni non è mai consentita:

- ✓ la formazione di campi isolati, a forma regolare o irregolare, che mostrino l’orditura della sottostante muratura in pietrame;
- ✓ l’esposizione di cantonali in pietra dei manufatti, come anche cornici e bordi strutturali di aperture, in legno o pietra, che non siano stati costruiti all’origine per essere esposti;
- ✓ la formazione di fasce marcapiano, cornicioni, lesene, basamenti e stipiti ottenuti tramite semplice dipintura, senza rilievvo, con diversa cromia sulla medesima superficie.
- ✓ la formazione di finiture superficiali che non abbiano colorazione costante, ovvero effetto “spugnato”, intensificazione di toni sui bordi strutturali, ecc.;
- ✓ la formazione di finiture superficiali che abbiano colorazioni ottenute con pigmentazione chimica che consenta colori accesi (non appartenenti alla gamma delle terre).

6. **Isolamento termico e coibentazione delle superfici opache**.

Gli interventi di **isolamento termico delle superfici opache verticali**, che interessano l’involucro edilizio, sono esclusi per gli edifici ricadenti nelle categorie di intervento conservative 1.2 / 1.3.

Negli altri casi la realizzazione di cappotti termici esterni va effettuata in coerenza con la foggia e materiali di finitura indicati dalla relativa assegnazione prescritta dall’abaco tipologico e degli elementi tecnici (cfr. “A.d.6”). Non potranno essere eseguiti fasce di bordo di forature delle finestre degli edifici incassate rispetto al nuovo piano di facciata.

7. **Sostituzione di elementi architettonici.**

   La **sostituzione di eventuali elementi architettonici** irrecuperabili, all'interno e all'esterno, di edifici ricadenti nella categoria 1.2 restauro e risanamento conservativo e nelle varie specificazioni della ristrutturazione edilizia è **vietata ogni mistificazione o contraffazione** di materiali storicizzati con surrogati derivanti da nuove tecnologie e materiali (come il cemento trattato tipo basalto o trachite ecc.).

8. **Infissi**.

   Gli **infissi esistenti** in edifici ricadenti nelle categorie di intervento 1.2, 1.3, 1.4, 2.1, 2.2, se originari, ove possibile dovranno essere conservati, o ripristinati con infissi nuovi con medesima foggia e materiale. Nel caso in cui gli infissi esistenti siano incoerenti per materiali e per foggia a quelli previsti dall'abaco tipologico e degli elementi tecnici (cfr. "A.d.6.") ci si dovrà uniformare alle prescrizioni di detto abaco evidenziate nella scheda di cui agli elaborati "A.d.7.br / A.d.7.ml". Per tutte le altre categorie di intervento ci si dovrà uniformare alle prescrizioni della categoria tipologica di riferimento evidenziata negli elaborati "A.d.7.br / A.d.7.ml" con riferimento all'abaco di cui agli elaborati "A.d.6".

   E' comunque vietato l'uso di materiali incoerenti, quali alluminio anodizzato o simili.

   Gli infissi dovranno comunque essere preferibilmente in legno verniciato, (con espresso divieto per l'alluminio non verniciato).

   In alternativa potranno essere in alluminio smaltato (con esclusione di alluminio effetto legno), in metallo dipinto, in metallo brunito, o effetto cortén (effetto arrugginito), o pvc colorato o effetto legno.

9. **Sistemi di oscuramento**.

   Per l'**oscuramento** esterno valgono le medesime prescrizioni del comma precedente in materia di infissi. Gli oscuramenti dovranno comunque essere realizzati con scuri in legno o metallo verniciato del tipo tradizionale e comunque secondo quanto prescritto nelle schede di progetto (cfr. "A.d.7.br / A.d.7.ml") coerentemente con quanto indicato all'abaco di cui all'elaborato cfr. "A.d.6.br / A.d.6.ml"; non è ammesso l'uso di serrande o avvolgibili (tapparelle).

10. **Elementi in metallo e sporti delle facciate**.

    Le **parti in ferro** (ringhiere, parapetti, inferriate, ecc.) dovranno essere improntate alla massima semplicità e realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti), colorate con tinte neutre (grigio scuro, marrone scuro). Le parti in ferro recuperate dovranno garantire una soluzione omogenea per l'intero fronte ed essere dimensionate compatibilmente con le aperture.

    Gli elementi metallici dell'UMI dotate di parapetti di fattura tradizionale non potranno essere sostituiti, ma dovranno essere restaurati e ricollocata. Parimenti i poggioli, tradizionalmente eseguiti con sporti (mensole) in metallo, con sovrapposta lastra in pietra/marmo, dovranno essere restaurati e non sostituiti con altri tipi di sporto e/o impalcati.

11. **Elementi in legno e sporti delle facciate**.

    Le **parti in legno** che costituiscono sporti di tipo tradizionale, ovvero poggioli sorretti da mensole inghisate nelle murature, impalcati a tavole e intelaiatura verticale non potranno essere rimossi e sostituiti con altri tipi di sporto e/o impalcati, ovvero essere preferibilmente restaurati o ricostruiti in modo filologico.

12. **Pavimentazioni**.

    La **pavimentazione dei cortili** e degli androni aperti dovrà essere conservata o ripristinata; quando non sia riconoscibile un disegno originario, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con i materiali in uso nella tradizione locale, come il ciottolato in basalto e trachite posato a “impedradu” o in lastre.

    Non potranno essere eseguite pavimentazioni in calcestruzzo a vista che non siano pigmentate con i colori delle terre spente.

    Al fine di ridurre il coefficiente di impermeabilizzazione dei suoli scoperti, non potranno essere eseguite nuove pavimentazioni, fatte salve quelle esistenti, in qualsiasi materiale, in aree esterne e scoperte, come negli scoperti autonomi classificati nei grafici di progetto, per una superficie superiore al 30% dell’estensione dello scoperto esistente.

13. **Elementi decorativi**.

    Dovranno essere conservati e valorizzati gli **elementi decorativi**, gli arredi esterni, i muri di recinzione e tutti gli altri elementi che caratterizzano le parti degli edifici. È dunque vietato intonacare tali elementi o alterare il loro stato originario.

14. **Cortili e chiostrine.**

    Nelle UMI soggette a interventi in:

    - ✓ classe 2, ovvero ristrutturazione edilizia guidata con vincolo tipologico (categoria 2.1) e ristrutturazione edilizia guidata con adeguamento planoaltimetrico (categoria 2.2);
    - ✓ classe 3, ovvero sostituzione edilizia guidata (categoria 3.1) e nuova costruzione guidata (categoria 3.2);

    è possibile realizzare **cortili interni, chiostrine scoperte, o chiuse** con coperture in vetro o materiale traslucido strutturale (con assoluto divieto di usare materiali plastici), per una superficie non inferiore al 10% e non superiore al 30% della superficie coperta esistente.

    Nelle UMI soggette a interventi in classe 1, ovvero restauro e risanamento conservativo (categoria 1.2), conservazione parziale con ristrutturazione interna (categoria 1.3) e conservazione parziale e ristrutturazione edilizia guidata con vincolo tipologico (categoria 1.4) è concessa la possibilità di realizzare cortili interni, chiostrine scoperte o chiuse con coperture in vetro o materiale traslucido strutturale (con assoluto divieto di usare materiali plastici), per una superficie superiore al 10% della superficie coperta esistente, in quelle parti di manufatto e in quegli spazi che non presentano particolari elementi di pregio architettonico e che non si configurano come elementi di caratterizzazione tipologica.

    Nei casi di cui sopra:

- il volume del cortile interno o della chiostrina, scoperta o meno, resteranno parte del volume complessivo del manufatto, ovvero tali spazi potranno essere realizzati solo ed esclusivamente per sottrazione dal volume esistente;
- le eventuali coperture di cortili e chiostrine dovranno essere realizzate con struttura lignea o metallica e vetro non emergente dalla linea di falda;
- non sono ammesse coperture realizzate con *ondulina* trasparente, con cupolini prefabbricati emergenti dalla linea di falda.

Nei casi di cui sopra i **cortili interni e chiostrine** dovranno essere seguiti nelle parti interne delle unità edilizie, fatte le istanze conservative proprie di ogni manufatto.

15. **Elementi decorativi**.

    Gli **elementi storici decorativi** come sedute, o altri manufatti similari, asole in pietra, catenacci devono essere conservati.

16. **Aperture in facciata**.

    Nelle unità edilizie soggette a interventi di ristrutturazione edilizia (cat. 2.1, cat. 2.2), sostituzione edilizia (cat. 3.1), nuova costruzione (cat. 3.2), e classificate tra le categorie tipologiche di progetto A.3, B.1 (cfr. “A.d.3.br / A.d.3.ml”) è possibile realizzare nella facciata principale, nuove aperture, o modificare aperture esistenti, per dar luogo a nuovi **accessi carrai o fori per vetrine commerciali**.

    In tutte le unità edilizie, previa presentazione di apposita istanza documentata da elaborati grafici in scala con l’indicazione dell’area di facciata in cui si intende localizzare il nuovo accesso carraio, è possibile realizzare nuove aperture o modificare aperture esistenti per dar luogo a nuovi accessi sui fronti laterali o secondari (retrostanti) che non presentano particolari elementi di pregio architettonico (quali aperture con stipiti e architravi in pietra decorati, fasce marcapiano o lesene in pietra o stucco).

17. **Impianti in facciata**.

    Le specifiche in questo senso sono indicate all’art. 22 delle presenti NTA.

18. **Scale esterne**.

    Non è mai consentita la realizzazione di scale esterne di accesso al primo piano o superiori. Ovvero non è consentita la costruzione di manufatti esterni, in vista, che ospitino scale eseguite in qualsiasi materiale.

    Sarà possibile derogare a tale indicazione nel caso di edifici pubblici, o privati ad uso pubblico, per i quali si debbano applicare specifiche norme di tutela e sicurezza degli utilizzatori (per esempio, seppur non esaustivamente, edifici per l’istruzione e sanitari, istituzioni pubbliche, banche, alberghi, ecc.).

    Il tal caso i materiali con cui verrà eseguita la costruzione dovranno essere conformi ai caratteri architettonici ed edilizi del centro storico, senza l’attuazione di interventi di mimetizzazione decorativa. Sono fatte salve le dovute autorizzazione paesaggistiche.

19. **Rampe per disabili.**

    Sono consentite nei casi previsti dalla normativa in tema di tutela dei cittadini diversamente abili.

Preferibilmente dovranno essere eseguite con materiali removibili.

Non dovranno occupare il sedime di strade e marciapiedi se non in caso di comprovata impossibilità di attuare una diversa soluzione.

20. Accessi agli immobili privati.

Non è consentito la formazione di gradini di accesso alle proprietà private sul suolo pubblico costituito da sedime di strade e marciapiedi, se non in caso di comprovata impossibilità di attuare una diversa soluzione e solo per strade con larghezza superiore a ml 6,50.

21. Pensiline.

Non è consentita l'installazione di pensiline/tettoie preconfezionate in metallo e policarbonato trasparente, o meno, a protezione di ingressi di abitazioni o altri manufatti.

22. Volumi tecnici.

In genere è consentita la formazione di volumi tecnici per l'alloggiamento di impianti negli spazi scoperti, o in copertura agli edifici, a condizione che non siano perimetrati e possano in nessun modo essere assimilati a volumi.

34. MANTENIMENTO DEGLI EDIFICI

Lo stato attuale (2014) di manutenzione delle UMI ricomprese in area di CM è documentato dal presente PP nei suoi elaborati grafici e fotografici.

I proprietari degli edifici oggetto di interventi edilizi di conservazione, della classe 1 (cfr. art. 12, punto 1), se, nel periodo di applicazione del presente piano, non provvedessero al mantenimento costante di un manufatto, delle sue caratteristiche di portanza strutturale, integrità delle componenti edilizie (facciate, orizzontamenti, coperture, elementi decorativi, ecc.), attuando interventi di mantenimento e conservazione secondo le previsioni del PP, fino ad arrivare al crollo o rovina totale, saranno comunque tenuti, quando ne presentassero istanza, alla ricostruzione del manufatto secondo modalità costruttive tradizionali coerenti con la documentazione grafica, fotografica e documentale, che attesti lo stato anteriore del bene, nel rispetto della accertata sagoma volumetrica.

La rovina totale del manufatto non indurrà alla possibilità di eseguire una nuova costruzione secondo le indicazioni proprie delle altre categorie.

La ricostruzione avverrà a cura e spese del proprietario. In caso non agisse con tale modalità si produrrà l'inedificabilità dell'area di risulta.

L'uso di loggiati coperti ridossati alla facciata dell'edificio principale è consentito solo al piano terra, nei corpi di fabbrica non direttamente prospicienti su strade o spazi pubblici. Il loggiato costituisce parte integrante dell'edificio per cui rientra nel calcolo del volume del manufatto su cui insiste.

35. LOGGIATI

L'uso di loggiati coperti ridossati alla facciata dell'edificio principale è consentito solo al piano terra, nei corpi di fabbrica non direttamente prospicienti su strade o spazi pubblici. Il loggiato

costituisce parte integrante dell'edificio per cui rientra nel calcolo del volume del manufatto su cui insiste.

36. NEGOZI E VETRINE

Per la realizzazione di negozi ed esercizi commerciali in genere non è ammessa la realizzazione di vetrine o ingressi particolari che non siano quelli esistenti, quelli prescritti nell'abaco dei tipi allegati agli elaborati di piano (cfr. "A.d.6.br / A.d.6.ml"), e/o rappresentati nei profili regolatori allegati alle schede di progetto (cfr. "A.d.7.br / A.d.7.ml") e/o afferenti alle categorie di intervento (cfr. " A.d.2.br. / A.d.2.ml – Categorie d'intervento sul costruito e vincoli gravanti sul centro matrice").

Eventuali fronti commerciali potranno essere realizzati lasciando inalterate le fonometrie di facciata arretrando i serramenti interni per ottenere uno spazio "porticato".

37. ARREDO URBANO

Le superfici di usura di tutte le strade comprese entro la zona soggetta al presente piano dovranno essere trattate con materiale lapideo locale (basalto e/o trachite), secondo l'abaco dei tipi adottato dall'amministrazione nei precedenti lavori di riqualificazione urbana che hanno interessato il centro storico. Nella stesura dei progetti esecutivi si dovrà in ogni modo evitare di realizzare soluzioni di pavimentazione e di raccordo tra superfici diversamente pavimentate che possono fare riferimento a modelli incoerenti rispetto ai tipi consueti rilevati nel centro storico di Bortigali.

La realizzazione delle piazze dovrà essere improntata a disegni di massima sobrietà evitando accostamenti di materiali troppo stridenti e geometrie improbabili. I raccordi planoaltimetrici tra diversi livelli di pavimentazione andranno realizzati con muri di contenimento delle terre rivestiti in pietrame a secco senza sigillature di cemento. Le scalinate dovranno essere di misura adeguata e prive comunque di carattere plastico e/o monumentale che per nulla si coniuga con il carattere del centro storico di Bortigali.

Gli elementi di illuminazione pubblica per quanto possibile dovranno essere tutti di medesimo disegno e dovranno essere prelevati da un catalogo definito dall'amministrazione, realizzati con corpi e apparati illuminanti improntata alla massima semplicità e essenzialità tecnica, evitando modelli stilisticamente riconducibili a identità urbane estranee. L'Amministrazione Comunale dovrà impegnarsi a mantenere una disciplina degli elementi di arredo urbano minori anche mediante la predisposizione di un apposito catalogo. E' ammessa l'introduzione di panche di produzione industriale purché in legno, ferro verniciato, pietra naturale o artificiale, improntate alla massima semplicità tecnica e comunque di disegno coerente con le tradizioni locali.

I proprietari degli edifici soggetti alle categorie d'intervento "restauro e risanamento conservativo" e alle diverse categorie degli "interventi di riqualificazione" hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria di tali beni, di salvaguardarne il decoro, di non alterarne lo stato fisico. In caso di inadempienza a tale obbligo, il Sindaco potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie e, qualora essi non vi provvedano nei termini stabiliti, il Comune potrà provvedere all'espropriazione del bene, in base all'art. 838 ultimo comma del codice civile.

38. DOTAZIONE POSTI AUTO

Fatte salve le attività esistenti, per le nuove destinazione d'uso quali attività commerciali, uffici, strutture sanitarie, luoghi di riunione, strutture ricettive e luoghi di spettacolo devono essere resi disponibili spazi da destinarsi a parcheggi e spazi di manovra, privati ma di uso pubblico o connessi con l'attività, non inferiori al 50% della superficie calpestabile dell'attività stessa, da ubicarsi nella posizione più conveniente o secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale. Qualora il reperimento delle superfici prescritte non sia tecnicamente possibile ovvero comporti una soluzione tecnica inaccettabile, l'onere del reperimento degli spazi è trasformato in un corrispettivo monetario, sulla base dei criteri da determinarsi con deliberazione del Consiglio Comunale.

Negli interventi 2.2 - Ristrutturazione edilizia guidata con adeguamento plano altimetrico - qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dall'art. 41-sexties della L. n. 1150/1942 e ss.mm.ii. (1 mq/10 mc) 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.

La norma di cui all'art. 41-*sexties* della L. n. 1150/1942 e ss.mm.ii. non trova applicazione nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni, nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti e nei frazionamenti di unità immobiliari.

39. PROPOSTE DI VARIANTI

La presente normativa è valida sia come intervento diretto e con Piano di Recupero; nel caso che le esigenze progettuali vadano oltre alle norme attribuite ai singoli edifici o complessi, il proprietario potrà proporre una variante al P.U.C. che seguirà l'iter di approvazione previsto dalle vigenti leggi nazionali e regionali.