



# COMUNE DI DOLIANOVA

## Provincia di Cagliari

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA  
FORMAZIONE DEL COMUNE DI DOLIANOVA

---

### All. 3

---

## Norme Tecniche di Attuazione

---

#### responsabile del procedimento

Ing. Mario Sardu

---

#### progettazione

#### Progettisti:



Metassociati S.R.L.  
Ing. Giovanni Antonio Mura



Ing. Alessio Bellu  
Ing. Luca Tuveri

#### Collaboratori:

Dott.ssa Sara Collu  
Dott.ssa Elena Concas  
Dott. Giorgio Corona  
Dott.ssa Federica Onali

---

#### il sindaco

Dott. Ivan Piras

---

#### data

Ottobre 2019

## Indice generale

<b>TITOLO 1 – Contenuti e finalità.....</b>	<b>2</b>
Art.1 Oggetto e ambito di applicazione.....	2
Art.2 Principi e finalità.....	2
Art.3 Contenuti ed elaborati costitutivi.....	3
<b>TITOLO 2 – Norme e modalità di attuazione.....</b>	<b>4</b>
<b>Capo I – Norme generali.....</b>	<b>4</b>
Art.4 Categorie di intervento.....	4
Art.5 Procedure di abilitazione degli interventi.....	9
Art.6 Destinazione d’uso degli immobili e delle aree.....	10
Art.7 Requisiti ed elaborati dei progetti edilizi.....	11
<b>Capo II – Definizioni e regole generali.....</b>	<b>11</b>
Art.8 Disciplina generale degli interventi.....	11
Art.9 Indice fondiario e volume massimo realizzabile.....	13
Art.10 Rapporto di copertura.....	13
Art.11 Indice di permeabilità dello spazio aperto.....	13
Art.12 Classi di trasformabilità.....	14
Art.13 - Criteri di progettazione, tecniche costruttive e scelte dei materiali.....	15
<b>Capo III – Norme specifiche relative agli affacci urbani e alle coperture.....</b>	<b>16</b>
Art.14 Vincoli di affacci pubblici (recinti, portali, aperture, prospetti, gronde, balconi, cornici).....	16
Art.15 Recinzioni.....	16
Art.16 Rivestimenti.....	16
Art.17 Nuove aperture.....	17
Art.18 Infissi.....	17
Art.19 Balconi.....	17
Art.20 Scale esterne.....	17
Art.21 Coperture.....	17
Art.22 Impianti Tecnologici.....	18
<b>Capo IV– Norme specifiche relative ai dati planovolumetrici e ai requisiti igienico-sanitari.....</b>	<b>18</b>
Art.23 Distanze tra i fabbricati e tra pareti finestrate.....	18
Art.24 Altezze dei fabbricati e dei vani.....	19
Art.25 Frazionamenti.....	20
Art.26 Corti e cortili.....	20
Art.27 Loggiati e passi carrai.....	20
Art.28 Piscine.....	20
<b>TITOLO 3. Norme transitorie e finali.....</b>	<b>21</b>
Art.29 - Norme di salvaguardia.....	21
Art.30 – Titoli abilitativi e autorizzazioni rilasciate.....	21
Art.31 – Vincoli sovraordinati e disposizioni di legge.....	21
Art.32 – Deroghe .....	21

## TITOLO 1 – Contenuti e finalità

### Art.1 Oggetto e ambito di applicazione

1. Le presenti norme tecniche di attuazione (di seguito NTA) costituiscono il complesso delle disposizioni mediante le quali il Piano Particolareggiato (di seguito P.P.) del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Dolianova disciplina le attività di conservazione, modificazione e trasformazione del patrimonio urbano che ricade all'interno dei perimetri dei "Centri di Antica e Prima formazione", che ne costituiscono l'ambito di applicazione.
2. A seguito di apposito atto ricognitivo del Comune [Deliberazione CC n. 47 del 10.08.2007] e del conseguimento dell'intesa fra Comune e Regione attestato con determinazione dell'Ufficio Regionale competente [Determinazione RAS 35/DG del 22.01.2008], il perimetro del "Centro di antica e prima formazione" di Dolianova è stato individuato alla scala di dettaglio.

### Art.2 Principi e finalità

1. I principi assunti alla base del P.P. Del Centro di Antica e Prima Formazione sono i seguenti:
  - (a) Tutela del centro storico quale bene paesaggistico d'insieme;
  - (b) Valorizzazione del patrimonio urbano esistente anche mediante la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati;
  - (c) Assetto urbanistico ordinato ed armonioso dell'intero territorio comunale di cui il centro storico costituisce parte integrante ed indissolubile;
  - (d) Corretto inserimento ed armonizzazione delle architetture con il contesto;
2. Il P.P. del Centro di Antica e Prima Formazione ha come obiettivi generali:
  - (a) Preservare e tramandare alle generazioni future i caratteri originari e tradizionali dell'identità architettonica e urbanistica dei centri matrice di San Pantaleo e Sicci-San Biagio;
  - (b) La riqualificazione dei tessuti edilizi abitativi secondo le esigenze ed i requisiti attuali attraverso scelte progettuali basate su adeguate valutazioni storico-critiche che assicurino interventi:
    - i. Compatibili con l'interesse pubblico attribuito al centro matrice quale bene paesaggistico d'insieme
    - ii. Rispettosi dei valori socioculturali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali espressi dall'edificato storico
    - iii. Compatibili con la costituzione intrinseca del bene interessato
    - iv. Non distruttivi della identità culturale del bene interessato
  - (c) La valorizzazione dei caratteri originari e tradizionali dell'identità architettonica e urbanistica di San Pantaleo e Sicci-San Biagio;

- (d) Migliorare la qualità e la coerenza complessiva degli interventi pubblici e privati dal punto di vista architettonico e paesaggistico;
- (e) Migliorare la qualità della vita per i residenti e in generale la fruizione da parte degli utenti esterni.

### Art.3 Contenuti ed elaborati costitutivi

1. Il P.P include ed approfondisce i seguenti contenuti:
  - (a) Analisi delle caratteristiche ambientali, geografiche, storico-culturali ed insediative del centro storico nelle loro reciproche interrelazioni;
  - (b) Analisi delle dinamiche di evoluzione e trasformazione del centro storico dal punto di vista urbanistico, architettonico, demografico, sociale ed economico;
  - (c) Individuazione degli immobili e delle aree vincolati;
  - (d) Individuazione degli immobili e delle aree ritenuti di particolare pregio in quanto costitutivi e connotativi dell'identità locale;
  - (e) Individuazione delle criticità in atto, delle problematiche di recupero e riuso emergenti;
  - (f) Individuazione degli immobili e delle aree incongrui e di quelli significativamente compromessi o degradati;
  - (g) Determinazione delle misure per la conservazione dei caratteri connotativi dell'identità del centro storico;
  - (h) Determinazione dei criteri finalizzati a garantire il corretto inserimento degli interventi trasformazione del centro storico laddove ammissibili.
2. I contenuti di cui al comma 1 conferiscono valenza paesaggistica alla pianificazione urbanistica di livello comunale ed il presente piano particolareggiato costituisce compiuto adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale vigente in quanto elaborato conformemente alle disposizioni ed alle previsioni riguardanti gli insediamenti storici in esso contenute.
3. Il Piano Particolareggiato del centro matrice di Dolianova è costituito dai seguenti elaborati:
  - (a) Elaborati testuali
    - A.1 Relazione generale
    - A.2 Relazione paesaggistica
    - A.3 Norme tecniche di attuazione
    - A.4 Abaco tipologico, dei caratteri costruttivi e degli interventi di mitigazione
    - A.5 Abaco dello spazio pubblico
    - A.6 Atlante delle unità minime di intervento (All.6.01... All.6.42)
  - (b) Tavole grafiche
    - Tav. 1a Inquadramento territoriale
    - Tav. 1b Analisi urbana: espansione dell'edificato, planimetrie catastali storiche, assi e poli
    - Tav. 1c Analisi urbana: Complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale
    - Tav. 2 Perimetro Piano Particolareggiato: Individuazione isolati
    - Tav. 3a Analisi delle unità di intervento S. Pantaleo: Epoca di costruzione

Tav. 3b	Analisi delle unità di intervento S. Biagio: Epoca di costruzione
Tav. 4a	Analisi delle unità di intervento S. Pantaleo: Distribuzione tipi edilizi
Tav. 4b	Analisi delle unità di intervento S. Biagio: Distribuzione tipi edilizi
Tav. 5a	Analisi delle unità di intervento S. Pantaleo: Materiali di copertura
Tav. 5b	Analisi delle unità di intervento S. Biagio: Materiali di copertura
Tav. 6a	Analisi delle unità di intervento S. Pantaleo: Stato di conservazione
Tav. 6b	Analisi delle unità di intervento S. Biagio: Stato di conservazione
Tav. 7a	Analisi delle unità di intervento S. Pantaleo: Superfici coperte e superfici libere
Tav. 7b	Analisi delle unità di intervento S. Biagio: Superfici coperte e superfici libere
Tav. 8	Analisi delle UMI S. Pantaleo: Classi di trasformabilità corpi di fabbrica e nuovi volumi
Tav. 9	Analisi delle UMI S. Biagio: Classi di trasformabilità corpi di fabbrica e nuovi volumi
Tav. 10. 01- 42	Analisi delle unità di intervento e previsioni progettuali: Isolati da 01 a 42

## TITOLO 2 – Norme e modalità di attuazione

### Capo I – Norme generali

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

1. Le trasformazioni edilizie prescritte dal Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione vengono definite dalle presenti norme nel rispetto di quanto stabilito dal Testo Unico sull'Edilizia e dalle leggi nazionali e regionali vigenti.
2. Gli interventi sono classificati secondo le seguenti categorie:
  - (a) MANUTENZIONE ORDINARIA
  - (b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA
  - (c) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
  - (d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
  - (e) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
  - (f) NUOVA EDIFICAZIONE
  - (g) CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO
3. MANUTENZIONE ORDINARIA. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle opere di finitura e di quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile (fabbricato o unità abitativa o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali, ma si limitano a ripristinare o sostituire gli elementi danneggiati, usurati, o inadeguati alle esigenze del suo normale uso. Sono di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione che dipendono da vetustà, da caso fortuito (fulmini, allagamenti, grandine, ecc.) o da deterioramento prodotto dall'uso. Rientrano nella categoria le seguenti opere:
  - (a) Opere interne

- i. Pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti
  - ii. Tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni
  - iii. Riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti
  - iv. Riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario termico e di ventilazione) purché non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare in modo irreversibile elementi o parti dell'organismo edilizio.
- (b) Opere esterne
- i. Pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi senza mutamento dei caratteri chimico-fisici degli strati di finitura esistenti e comunque secondo le indicazioni dell'abaco dei particolari costruttivi e della cartella colori allegata, ripresa parziale dei rivestimenti e degli intonaci esistenti senza mutazione dei caratteri tecnologici e fisico-chimici di quelli esistenti.
  - ii. Pulitura, tinteggiatura, riparazione o sostituzione degli infissi originali e dei serramenti senza modificazione del disegno e del materiale degli stessi. In caso di sostituzione di infissi non di tipo tradizionale e in edifici non di categoria A e B, sarà consentito l'utilizzo di materiali differenti dal legno e per i colori si farà riferimento alla cartella dei colori allegata.
  - iii. Riparazione e sostituzione dei soli manti di copertura dei tetti senza modificazione dei materiali esistenti e delle soluzioni tecnologiche esistenti. E' previsto l'adeguamento tecnologico della copertura mediante interventi di impermeabilizzazione e isolamento con materiali e tecnologie attuali;
  - iv. Riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali senza modificarne posizione, caratteri tecnologici e formali;
  - v. Tinteggiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali, della posizione, della forma e delle dimensioni;
  - vi. Riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modifiche dei materiali, delle forme e disegno e delle modalità di posa.
4. **MANUTENZIONE STRAORDINARIA.** Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelle opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità edilizie e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Sono quindi opere di manutenzione straordinaria:
- (a) Apertura, chiusura o modifica di vani sulle murature portanti interne alle singole unità immobiliari e/o appartenenti agli spazi comuni a più unità entro l'organismo edilizio di intervento.

- (b) Demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempre che le opere richieste risultino compatibili con la conservazione dei caratteri fondamentali dell'organismo edilizio così come individuati in base alle presenti norme.
  - (c) Rifacimento totale degli intonaci esterni, attuato nel rispetto dei caratteri chimico-fisici tradizionali, evitando l'uso di malte cementizie, degli intonaci esistenti, nonché del loro colore, sulla base della cartella colori allegata, e sempre che non siano presenti motivi decorativi. In questo caso l'opera è soggetta a restauro e risanamento conservativo.
  - (d) Rifacimento di recinzioni, pavimentazioni esterne e manti di copertura, anche con modifica dei materiali esistenti ma nel rispetto delle loro caratteristiche tecnologiche e morfologiche. Per quanto concerne le coperture il rifacimento deve essere limitato al manto esterno di protezione ed alla sostituzione degli elementi della struttura portante del tetto (orditura minuta o tavolato, scempiato, orditura secondaria e principale) con elementi tecnologici e morfologici compatibili e senza mutamento dello schema statico esistente onde non modificare il comportamento strutturale dell'organismo edilizio.
  - (e) Rifacimento, ampliamento o integrazione di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici purché nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio.
  - (f) Gli interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale comprendenti, se necessarie, modifiche interne ed eventuali (solo se indispensabili) volumi tecnici esterni;
  - (g) Per gli edifici artigianali: le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento delle superfici utili e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione;
  - (h) Le nuove aperture esterne coerenti tipologicamente.
5. **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.** Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti 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, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenza dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Un corretto intervento di restauro dovrà prevedere il mantenimento dei caratteri costruttivi originari. Sono altresì ammessi interventi di sostituzione di elementi costruttivi con altri compatibili per comportamento statico e linguaggio (es. sostituzione dell'incannucciato con tavolato ligneo).
6. **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.** Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono: il

ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In particolare possiamo distinguere in:

(a) Ristrutturazione interna

- i. Sostituzione delle strutture orizzontali secondo gli indirizzi dell'abaco dei dettagli costruttivi,
- ii. Unione di locali interni appartenenti ad una stessa unità immobiliare, o a più unità immobiliari, anche attraverso aperture in breccia praticate nei setti murari interni
- iii. Rifacimento delle strutture di collegamento verticale, e inserimento di nuove strutture di collegamento, nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto
- iv. Inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale rilevato nello stato di fatto, e della volumetria esistente
- v. Modifica della organizzazione dei locali interni all'organismo edilizio, attraverso la possibile demolizione e nuova costruzione di tramezzi e l'eventuale variazione delle destinazioni d'uso degli ambienti, nel rispetto degli elementi fondamentali dell'assetto distributivo e costruttivo esistente.

(b) Ristrutturazione globale che comprende tutte le tipologie di intervento della ristrutturazione interna le integra con le seguenti:

- i. Modifica dei fronti esterni nel rispetto degli elementi costruttivi e morfologici esistenti (tipi di aperture, rapporti proporzionali, rapporti con la massa muraria...) di valore storico-tradizionale.
- ii. Rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva e nel rispetto degli elementi tecnologici e morfologici originali, ove presenti.
- iii. Rifacimento parziale delle strutture verticali nel rispetto del sedime, della volumetria esistente, del rapporto tra l'organismo edilizio e gli spazi esterni e con gli altri organismi contermini e coerentemente con l'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto

7. **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.** Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, e comunque in genere qualsiasi volume edilizio o superficie di piano esistenti, nonché opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo. I fabbricati che vengono per qualsiasi motivo demoliti, anche per cause naturali, potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme del presente Piano Particolareggiato. E' comunque prescritta la fedele ricostruzione dei fabbricati tradizionali qualora ne sia dimostrata l'impossibilità del recupero. Gli interventi di ricostruzione, nel caso di demolizione per cause naturali di edifici tradizionali, consistono nel



rifacimento totale o parziale del fabbricato nel rispetto dei caratteri generali, di impianto, superficiali e volumetrici di quella preesistente e prevedono l'utilizzo dei materiali di recupero (quando possibile) o comunque di materiali e tecniche tradizionali. Nelle ricostruzioni di parti di edifici tradizionali irrecuperabili, demoliti da tempo (es. rustici di pertinenza) o crollati, è richiesto, quando se ne dimostri il valore storico tradizionale, l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive tradizionali locali. Qualora nella riedificazione si adottino nuovi criteri dimensionali, costruttivi ed architettonici, ottenendo un edificio sostanzialmente diverso dal preesistente, col quale viene mantenuta in comune la sola area di sedime (o parte di essa), questo si configura senz'altro come un intervento di nuova edificazione.

8. **NUOVA EDIFICAZIONE.** L'intervento consiste nell'edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; Sono compresi tra gli interventi di nuova edificazione quelli di realizzazione di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo sia in grado di costituire unità abitabile o agibile. Le nuove costruzioni dovranno comunque rispettare le indicazioni del Piano Particolareggiato sia di natura tipologica che plano-volumetrica e dovranno rifarsi ai caratteri tipologici tradizionali come indicato negli elaborati del Piano. Il tipo di intervento comprende anche:
- (a) L'ampliamento, inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione, con creazione di volumi o superfici utili supplementari;
  - (b) La sopraelevazione, intesa come estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente o di una parte di essa;
  - (c) L'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.
  - (d) Nel caso di ampliamenti previsti su edifici tradizionali è preferibile l'utilizzo di tecniche e materiali della tradizione locale.
9. **CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.** L'intervento consiste nelle modifiche (comportanti o meno opere edilizie) di uso o di funzione dell'area o dell'edificio o di parti di esso. Sono considerate variazioni della destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti le modifiche fra le seguenti categorie:
- (a) Residenza e servizi strettamente connessi;
  - (b) Attività produttive di carattere artigianale compatibili con la funzione residenziale;
  - (c) Attività commerciali;
  - (d) Artigianato di servizio alla persona;
  - (e) Attività direzionali (compresi gli uffici e le banche) ed amministrativa in generale;

- (f) Attività ricettive;
- (g) Attività ricreative e sportive, culturali, politiche e sociali;
- (h) Magazzini e depositi;
- (i) Attività assistenziali, sanitarie e religiose;
- (j) Servizi pubblici di interesse generale.

#### **Art.5 Procedure di abilitazione degli interventi**

1. Gli interventi ammessi all'interno del centro matrice devono garantire che non vi sia una diminuzione della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi e sono qualificati come segue:
  - (a) Interventi di natura conservativa, aventi sola rilevanza edilizia ed eventuale incidenza paesaggistica appartenenti alle seguenti categorie:
    - i. Manutenzione ordinaria;
    - ii. Manutenzione straordinaria;
    - iii. Restauro e risanamento conservativo;
    - iv. Mutamento della destinazione d'uso non rientrante nei casi di cui al punto v. della lettera b) del presente comma.
  - (b) Interventi di natura evolutiva, aventi rilevanza edilizia ed urbanistica ed incidenza paesaggistica appartenenti alle seguenti categorie:
    - i. Ristrutturazione edilizia;
    - ii. Nuova costruzione;
    - iii. Demolizione;
    - iv. Ristrutturazione urbanistica;
    - v. Mutamento della destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici ovvero con opere esterne [Art. 11 LR 23/1985].
2. Gli interventi di cui alla lettera a) del comma 1, finalizzati a preservare il patrimonio urbano esistente, sono eseguiti senza titolo abilitativo edilizio ovvero mediante comunicazione asseverata di inizio lavori e devono in ogni caso:
  4. (a) Non introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici espressi dal centro storico
  5. (b) Essere compatibili con la costituzione intrinseca del bene interessato;
  6. (c) Essere coerenti con gli obiettivi della Classe di valore attribuita dal PPCM al bene oggetto di intervento.
3. Gli interventi di cui alla lettera b) del comma 1, finalizzati a riqualificare ed incrementare il patrimonio urbano esistente, sono eseguiti previo conseguimento del titolo abilitativo mediante permesso di costruire o secondo la normativa vigente e devono in ogni caso:

7. (a) Non introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici espressi dal centro matrice ovvero introdurre delle trasformazioni migliorative del contesto anche mediante la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli espressi dal centro matrice;
  8. (b) Essere compatibili con la costituzione intrinseca del bene interessato;
  9. (c) Essere coerenti con gli obiettivi della Classe di valore attribuita dal PPCM al bene oggetto di intervento.
4. In caso di alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici e delle loro pertinenze, gli interventi di cui alle lettere a) e b) del comma 1 sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

#### **Art.6 Destinazione d'uso degli immobili e delle aree**

1. In generale è consentito l'uso degli edifici, oltre che per la residenza, per attrezzature urbane connesse con la funzione abitativa (bar, trattorie, bed and breakfast, albergo diffuso, convitti, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, attrezzature sociosanitarie, attività commerciali e produttive, depositi a servizio delle attività produttive e artigianali, ecc.) purché di modesta importanza.
2. E' ammessa la presenza di attività artigianali e produttive che non siano pericolose, nocive o moleste e non creino intralcio alla circolazione.
3. E' sempre consentito il cambio di destinazione d'uso per quanto concerne l'utilizzo degli immobili per attività artigianali e commerciali non moleste e non inquinanti, compatibili con la residenza, e per tutte le altre attività compatibili con le caratteristiche strutturali, formali e distributive degli edifici.
4. Inoltre è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso verso il settore turistico e dell'accoglienza sia relativamente riguardo a fabbricati originariamente residenziali che aventi funzioni produttive o strumentali.
5. Il mutamento d'uso connesso o meno a trasformazioni fisiche, che comporti aumento del carico urbanistico, è comunque subordinato al contestuale ed integrale reperimento di una superficie destinata a parcheggi nella misura minima prevista dalla normativa vigente. In caso di motivata impossibilità della cessione di spazi per standard pubblici e della realizzazione di parcheggi privati nell'area di proprietà del richiedente, potrà essere ammessa la monetizzazione secondo gli importi definiti da apposita delibera del Consiglio Comunale. Sarà inoltre ammessa la possibilità di localizzare gli standard dovuti anche su altre aree di cui il richiedente dimostri la disponibilità purché localizzate entro un raggio di 300 m; tali aree potranno essere vincolate all'uso pubblico per tutto il tempo in cui resterà in essere l'attività che richiede tali standard.

## **Art.7 Requisiti ed elaborati dei progetti edilizi**

1. I progetti relativi agli interventi edilizi consentiti estesi alla UMI, con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e salvo quanto prescritto per le singole unità edilizie, dovranno avere carattere esecutivo e contenere i seguenti elaborati:
  - (a) Stralcio dello strumento urbanistico generale vigente;
  - (b) Estratto della Planimetria delle unità edilizie del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione in scala 1:200 indicante l'unità interessata dall'intervento;
  - (c) Copia della scheda della UMI interessata, estratta dall'elaborato di Piano
  - (d) Estratto della planimetria catastale attuale, del lotto interessato dall'intervento e dell'area contestuale;
  - (e) Relazione illustrativa dei principali aspetti e dati che caratterizzano lo stato di fatto, con valutazione degli aspetti di degrado se necessario documentati da una idonea e specifica documentazione fotografica di dettaglio;
  - (f) Illustrazione degli interventi proposti nel progetto;
  - (g) Adeguata documentazione fotografica a colori dei prospetti esterni, della copertura e dei particolari architettonici e costruttivi presenti nella struttura;
  - (h) Piante, prospetti e sezioni quotate della situazione esistente, in scala 1:50/1:100, dell'edificio oggetto dell'intervento, in cui siano chiaramente individuati gli elementi edilizi costitutivi e i relativi materiali, il tipo e l'ubicazione degli impianti con i relativi allacci esterni, le destinazioni d'uso.
  - (i) Elaborati grafici in scala 1:50/1:100, pianta, prospetti e sezioni quotate, in cui siano chiaramente riportati, in sovrapposizione allo stato di fatto, i nuovi interventi proposti, con estensione delle indicazioni grafiche ad un contorno significativo dell'intervento nell'isolato;
  - (j) Elaborati grafici in scala 1:50/1:100 in cui siano individuati i materiali da adoperare, le tecniche costruttive, gli impianti con i relativi allacci esterni, le nuove destinazioni d'uso, le sistemazioni delle aree non edificate, le recinzioni e quant'altro necessario per una chiara comprensione della propria proposta progettuale, per situazioni edilizie non complesse;
  - (k) Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, particolari costruttivi di tutti gli elementi architettonici principali delle facciate, in scala 1:10 /1:20;
  - (l) Nel caso di alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edificio, documentazione completa per la richiesta di Nulla osta Paesaggistico agli Uffici competenti per territorio, ex art. n. 146 D. Lg 42/2004.

## **Capo II – Definizioni e regole generali**

### **Art.8 Disciplina generale degli interventi**

1. Il P.P. si articola per Unità Minime di Intervento (UMI) che definiscono l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi. Tale ambito è stato scelto come il più piccolo insieme di unità immobiliari sul quale sia possibile effettuare l'intervento edilizio rispettando le norme igieniche, sanitarie ed edilizie vigenti, raggiungendo ragionevoli standard di distribuzione interna e proponendo accettabili qualità di "decoro urbano". E' Tuttavia ammessa l'attuazione per stralci funzionali autonomi coerenti con il progetto complessivo della UMI, fatta salva la priorità non derogabile delle eventuali demolizioni previste rispetto agli eventuali incrementi volumetrici.
2. Al fine di avere condizioni reali di attuabilità si è scelto prioritariamente di definire UMI che siano di una unica proprietà.
3. Per ciascuna UMI, il Piano, in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica esistenti, definisce le CLASSI DI TRASFORMABILITA' per singolo corpo di fabbrica, ovvero il grado di conservazione o di modificabilità, in rapporto alla compatibilità di ciascuna con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti.
4. All'interno di ogni UMI il Piano prevede altresì l'eventuale inseribilità di nuovi corpi di fabbrica, e fornisce eventualmente le relative prescrizioni (allineamenti, fili fissi, spessori, n. dei piani, destinazioni d'uso).
5. Per ogni UMI il Piano prevede una scheda riepilogativa nella quale sono indicati:
  - (a) Localizzazione della UMI all'interno del centro di antica e prima formazione
  - (b) Indirizzo e riferimenti catastali
  - (c) Tipo di proprietà, destinazione d'uso, condizione d'uso e tipo edilizio
  - (d) Dati planovolumetrici di rilievo
  - (e) Superfici e volumi dei singoli corpi di fabbrica
  - (f) Classificazione dei corpi di fabbrica (classe di trasformabilità, tipo e materiali di copertura, cultura materiale principale, epoca di costruzione, stato di manutenzione)
  - (g) Indicazioni di progetto
  - (h) Tipo edilizio di riferimento
  - (i) Eventuali indicazioni e prescrizioni
  - (j) Eventuale nuova volumetria realizzabile
6. I dati planovolumetrici sono desunti dal rilievo aereofotogrammetrico e pertanto dovranno essere verificati all'atto della richiesta del titolo abilitativo.
7. Per gli eventuali edifici monumentali, o di qualsiasi altra natura o genere, danno luogo a soluzioni compatibili con getti alla tutela prevista dal D.lgs. n. 42/2004, ad altre Leggi di carattere generale o ad eventuali prescrizioni puntuali di Organi competenti, rispetto ai vincoli di tutela

proposti dagli strumenti urbanistici comunali, valgono comunque le regole dettate dagli Organi competenti, e comunque la condizioni più restrittiva.

8. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al rispetto di tutte le indicazioni d'intervento previste per ciascuna UMI nella scheda di riferimento in conformità con le presenti *Norme tecniche di attuazione* e con le indicazioni dell'*Abaco tipologico, dei caratteri costruttivi e degli interventi di mitigazione*.

#### **Art.9 Indice fondiario e volume massimo realizzabile**

1. L'indice fondiario dello stato di fatto per ciascuna UMI è il rapporto tra il volume edificato attuale stimato e la superficie fondiaria della UMI medesima. Tale valore dovrà essere verificato e dimostrato in sede di presentazione del progetto.
2. L'indice fondiario massimo realizzabile per ciascuna UMI (IFmax) è il rapporto tra il massimo volume realizzabile e la superficie fondiaria della UMI medesima.
3. Nelle UMI all'interno della zona A la eventuale nuova volumetria aggiuntiva prevista è fissa ed invariabile per la singola UMI a prescindere dall'aggiornamento dei dati planovolumetrici di rilievo. Il valore della volumetria aggiuntiva è indicato nella scheda di riferimento della UMI e deriva dall'applicazione di una valutazione paesaggistica connessa all'indice fondiario del tipo edilizio storico.
4. Nelle UMI all'interno della zona B la eventuale nuova volumetria aggiuntiva prevista è determinata applicando l'indice di 3,00 mc/mq ai dati planovolumetrici di rilievo esplicitati e verificati in fase di progetto.
5. La volumetria complessiva prevista o comunque ammissibile per ciascuna UMI è effettivamente utilizzabile per intero solo se dà luogo a soluzioni compatibili con gli abachi tipologici e costruttivi e con l'insieme delle indicazioni normative del piano.

#### **Art.10 Rapporto di copertura**

1. Il rapporto di copertura rappresenta la percentuale di superficie coperta rispetto alla superficie del lotto. Per ogni UMI tale rapporto, relativo allo stato di fatto, è stato stimato nella scheda di riferimento della singola UMI.
2. Il rapporto di copertura massimo realizzabile è definito sulla base del tipo edilizio storico e corrisponde al valore di 0,75.

#### **Art.11 Indice di permeabilità dello spazio aperto**

1. L'indice di permeabilità dello spazio aperto della UMI è la percentuale delle aree permeabili rispetto alla superficie libera della UMI stessa.
2. Per superfici permeabili si intendono le aree in grado di consentire l'infiltrazione delle acque superficiali con capacità di assorbimento almeno pari al 40%.

3. Negli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o nuova costruzione, l'Indice di permeabilità dello spazio aperto dovrà essere almeno pari al 50%

#### Art.12 Classi di trasformabilità

1. All'interno di ciascuna UMI possono sussistere corpi di fabbrica distinti cui si attribuiscono le seguenti CLASSI DI TRASFORMABILITÀ:
  - (a) **CLASSE 1. ORGANISMI EDILIZI DI VALORE STORICO TRADIZIONALE.** Si tratta di quei corpi di fabbrica per i quali è stata riscontrata la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari, tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica. Per essi sono previsti interventi di manutenzione e restauro finalizzati al ripristino degli elementi costruttivi degradati o alterati in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi;
  - (b) **CLASSE 2. ORGANISMI EDILIZI PARZIALMENTE MODIFICATI CON CONSERVAZIONE DEI CARATTERI ORIGINALI.** Si tratta di corpi di fabbrica tradizionali che hanno subito limitate e reversibili modificazioni (es. sostituzione manto di copertura, modifica delle aperture originarie, ecc.). Per essi sono previsti interventi di manutenzione e restauro finalizzati al ripristino degli elementi costruttivi degradati o alterati in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi;
  - (c) **CLASSE 3. ORGANISMI EDILIZI TRADIZIONALI OGGETTO DI MODIFICHE SOSTANZIALI, MODIFICATA O AMPLIATA CON VOLUMI, MATERIALI, CARATTERI STRUTTURALI O TIPOLOGICI NON COERENTI** (es. demolizione volumi o piani aggiunti, variazioni tipologiche ecc.) Si tratta di edifici tradizionali, in condizioni di degrado o comunque alterati, anche da nuovi fabbricati contigui o da sopraelevazioni, la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la possibilità di intervenire mediante manutenzione e ristrutturazione edilizia anche con eventuale ampliamento sempre nel rispetto dell'abaco tipologico e degli elementi costruttivi del Piano.
  - (d) **CLASSE 4. ORGANISMI EDILIZI INABITABILI.** Organismi edilizi inabitabili per forme, tipologie o dimensioni, dotate di autonomia funzionale o catastale (edifici o cellule minime non riconducibili a dimensioni abitabili, ma recuperabili con ristrutturazione). Per essi sono previsti interventi di manutenzione, restauro, e ristrutturazione finalizzata al recupero funzionale dell'edificio.
  - (e) **CLASSE 5. ORGANISMI EDILIZI RECENTI O NUOVI CON TIPOLOGIA COMPATIBILE CON I TESSUTI STORICO-TRADIZIONALI.** Si tratta di edifici non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente urbano. Per essi sono possibili sia interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia che di demolizione e ricostruzione purché finalizzati a soluzioni coerenti con l'abaco tipologico e degli elementi costruttivi del Piano.

- (f) **CLASSE 6. ORGANISMI EDILIZI RECENTI O NUOVI IN COMPLETO CONTRASTO CON I TESSUTI STORICO-TRADIZIONALI.** Sono edifici non originari del tutto incompatibili con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente urbano per distacchi, ombre portate, tipologie, ingombri. Per essi è prevista la manutenzione ordinaria e straordinaria o in alternativa la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie in coerenza con l'abaco tipologico e degli elementi costruttivi e con le specifiche indicazioni di progetto. La volumetria esistente, nel caso costituisca un limite massimo, è utilizzabile per intero solo se dà luogo a soluzioni distributive effettivamente compatibili con l'intero sistema delle prescrizioni normative del presente Piano, e in particolare con l'Abaco delle tipologie. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi nel caso in cui vengano attuate opere di mitigazione secondo le indicazioni dell'Abaco delle opere di mitigazione. Tali opere dovranno portare ad una soluzione migliorativa immediata rispetto alla situazione esistente. Le opere di mitigazione dovranno essere specificate in un apposito elaborato progettuale che dimostri la valenza paesaggistica dell'intervento.
- (g) **CLASSE 7. RUDERE.** Organismo edilizio tradizionale fortemente degradato ed in parte crollato per il quale non risulta leggibile la configurazione volumetrica originaria. Per essi sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi esclusivamente previa verifica della irrecuperabilità dei corpi di fabbrica desumibile da un apposito elaborato progettuale. Gli interventi devono essere in linea preferenziale orientati a ripristinarne la giacitura e ove possibile l'originaria configurazione.
- (h) **CLASSE 8. CORPI DI FABBRICA NUOVI, PREVISIONI PROGETTUALI DI NUOVE EDIFICAZIONI INDIVIDUATE NEGLI ELABORATI CARTOGRAFICI DI PIANO.** Per essi, le regole insediative sono stabilite dai vincoli di allineamento, di spessore dei corpi di fabbrica e di n. piani previste dalla scheda di progetto, e dalle indicazioni tipologiche e costruttive previste dalla presente normativa in materia di caratteri costruttivi anche con l'utilizzo degli attuali sistemi costruttivi. L'indicazione planimetrica della nuova planimetria è da intendersi come indicativa della giacitura del corpo di fabbrica. Nel rispetto delle schede dell'abaco tipologico possono essere ammesse giaciture alternative.

#### **Art.13 - Criteri di progettazione, tecniche costruttive e scelte dei materiali**

1. In fase di definizione del progetto, compatibilmente con il rispetto di tutte le altre disposizioni indicate nelle presenti norme, il professionista incaricato 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 privilegiando l'utilizzo di materiali con le seguenti caratteristiche:

- (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) Riciclabilità del prodotto;
2. 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.
  3. 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.
  4. 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.

### **Capo III – Norme specifiche relative agli affacci urbani e alle coperture**

#### **Art.14 Vincoli di affacci pubblici (recinti, portali, aperture, prospetti, gronde, balconi, comici)**

1. Nei corpi di fabbrica conservativi (classi 1 e 2), è fatto assoluto divieto di effettuare trasformazioni sulle parti conservative di tali fabbricati, in quanto distruttive delle preesistenze storiche.
2. In linea generale, tale divieto è esteso anche ai muri di confine prospicienti la strada, benché non facenti parte di un corpo di fabbrica, che hanno mantenuto i caratteri costruttivi originari, a meno di verifiche progettuali che dimostrino la compatibilità con il contesto e con gli abachi tipologici.

#### **Art.15 Recinzioni.**

1. Le recinzioni dovranno avere un'altezza non inferiore a 2.50 m (e comunque in continuità con le recinzioni preesistenti) ed essere in muratura intonacata oppure in pietra a vista secondo le indicazioni dell'abaco degli elementi costruttivi. In ogni caso i proprietari di lotti originariamente unitari dovranno preventivamente uniformare la tipologia di recinzione da adottarsi.

#### **Art.16 Rivestimenti**

1. Tutti gli interventi edilizi dovranno utilizzare l'intonaco o avere la pietra locale (strutturale e non di placcaggio) a vista, con esclusione di rivestimenti di altra natura. Eccezionalmente possono essere

ammessi materiali innovativi a seguito di un approfondito processo progettuale che ne motivi adeguatamente l'inserimento paesaggistico e la coerenza con i valori dell'edificato storico.

#### **Art.17 Nuove aperture**

1. Gli edifici storici, appartenenti alle classi 1 e 2, devono essere conservati in tutte le loro parti e in primo luogo negli affacci pubblici su strada. Eccezionalmente, sulla base di inderogabili ragioni igienico-sanitarie sarà valutabile la creazione di nuove aperture sugli affacci verso le corti interne o la rimodulazione di quelle esistenti, secondo le indicazioni dell'abaco.
2. Per quanto riguarda i corpi di fabbrica appartenenti alla classe 2 il vincolo sulle aperture dei prospetti è applicabile solo nel caso in cui tale prospetto sia effettivamente di tipo conservativo ossia che abbia mantenuto le caratteristiche della tradizione costruttiva. In caso contrario potrà essere rimodulato secondo le indicazioni degli abachi.
3. Negli edifici, appartenenti alle categorie 1 e 2, si dovrà derogare alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda le superfici minime finestrate, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e delle presenti disposizioni normative. Si potranno ottimizzare le prestazioni degli ambienti interni con metodi di aerazione forzata o ulteriori tecnologie impiantistiche che consentano il raggiungimento dei requisiti igienico-sanitari.

#### **Art.18 Infissi**

1. Per i fabbricati di classe 1 e 2 dovranno essere in legno verniciato. Negli altri casi dovranno essere preferibilmente in legno verniciato ed eventualmente in alluminio o PVC colorati secondo la cartella colori degli infissi dell'abaco degli elementi costruttivi.

#### **Art.19 Balconi**

1. E' consentita la realizzazione di balconi secondo le indicazioni dell'abaco, purché il loro aggetto non superi i 50 cm, ed il loro sviluppo laterale non superi di oltre 40 cm per parte l'infisso corrispondente. Tutto ciò, nel rispetto della normativa vigente con particolare riferimento al regolamento edilizio e alle norme di attuazione dello strumento generale.

#### **Art.20 Scale esterne**

1. Le scale esterne di accesso al primo piano sono estranee ai caratteri tipologici tradizionale pertanto non sono consentite.

#### **Art.21 Coperture**

1. Le coperture dovranno essere realizzate secondo il tipo a a tetto, secondo le regole dell'abaco degli elementi costruttivi, o in coerenza con preesistenze contigue e comunque in generale secondo la regola della doppia falda simmetrica di pendenza non inferiore al 25% e non superiore al 50%, o della falda unica nel caso di corpi di fabbrica secondari a solo piano terreno

- non superiore al 35%. Non sono comunque ammesse le coperture a falde irregolari, asimmetriche, o sfalsate in altezza.
2. La copertura con terrazza piana è ammessa per i corpi di fabbrica ad un solo livello e per una superficie non superiore al 25% della superficie coperta complessiva.
  3. Per i fabbricati di classe 1 e 2, le coperture dovranno eseguirsi con manto di tegole laterizie tipo coppo sardo. Nelle altre categorie e negli edifici nuovi tale disposizione, per quanto auspicabile, può essere sostituita da tegole tipo "bicoppo" o similari in grado garantire un adeguato inserimento paesaggistico. Sono escluse soluzioni con tegole tipo portoghese o marsigliese se non adeguatamente motivate sotto il profilo storico e paesaggistico.
  4. L'eventuale sporto della copertura è ammesso per una profondità non superiore ai 30 cm.
  5. Nel caso di coperture a doppia falda su corpi di fabbrica di classe 1,2,3,4,5 o di nuova costruzione, con pendenze superiori al 35% e fino al 50%, realizzate secondo il tipo costruttivo della tradizione locale, la valutazione della volumetria è calcolata analogamente alle coperture con pendenze minori o uguali a 35%.

#### **Art.22 Impianti Tecnologici**

1. 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.
2. Le linee elettriche, telefoniche, le reti dei sotto servizi 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.
3. I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici e, qualora previsti all'esterno, dovranno comunque non essere visibili da qualunque punto di vista pubblico.
4. 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.
5. Si rimanda alle indicazioni dell'abaco degli elementi costruttivi per le ulteriori specifiche tecniche di dettaglio

#### **Capo IV– Norme specifiche relative ai dati planovolumetrici e ai requisiti igienico-sanitari**

##### **Art.23 Distanze tra i fabbricati e tra pareti finestrate**

1. Per i nuovi corpi di fabbrica, almeno un lato dovrà essere in aderenza ai confini (o, ove ciò non risultasse praticabile, ad altri corpi di fabbrica) in modo tale da consentire il massimo accorpamento degli spazi liberi del lotto;

2. Nella zona A, La distanza tra fabbricati sarà di norma non inferiore ai due terzi del fabbricato più alto e non inferiore a 4 m; solo eccezionalmente, e qualora ciò comporti una soluzione tecnica inaccettabile, può essere concessa una deroga della suddetta nel rispetto dei limiti concessi dal codice civile, attraverso apposita delibera del consiglio comunale.
3. Nella zona B, La distanza tra fabbricati sarà di norma non inferiore ai due terzi del fabbricato più alto e non inferiore a 8 m secondo le previsioni del PUC vigente; solo eccezionalmente, e qualora ciò comporti una soluzione tecnica inaccettabile, può essere concessa una deroga della suddetta nel rispetto dei limiti concessi dal codice civile, attraverso apposita delibera del consiglio comunale.
4. E' sempre possibile l'addossamento di nuovi fabbricati sul perimetro del lotto, se di altezza inferiore a 2,8 metri, calcolata all'estradosso della copertura; tale fabbricato non rientra nel computo delle distanze tra fabbricati
5. Nel caso di realizzazione di nuovi cdf o di nuove aperture su corpi di fabbrica esistenti occorre garantire il rispetto della distanza minima tra pareti finestrate pari a di 10 m.

#### **Art.24 Altezze dei fabbricati e dei vani**

1. Si definisce altezza dell'edificio la misura che si ottiene della differenza tra la quota media dal quale emerge il fabbricato (situazione di progetto) e la quota dell'intradosso del solaio di copertura piano o inclinato.
2. Nel caso di ampliamento, sopraelevazione o nuova costruzione, per i corpi di fabbrica a piano terra l'altezza massima deve essere di 4.00 m.
3. Nel caso di ampliamento, sopraelevazione o nuova costruzione, per i corpi di fabbrica con 2 livelli si prevede un'altezza massima pari a 6.50 m, considerata l'altezza a monte.
4. Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti, o ad edifici preesistenti in aderenza o contigui.
5. Non sono consentiti edifici con numero di livelli superiore a 2.
6. Si definisce come altezza interna del vano l'altezza netta compresa tra la superficie finita della pavimentazione e l'intradosso finito del solaio soprastante o dell'eventuale controsoffittatura. Nel caso di impalcati sostenuti da travi in vista, lignee o metalliche, l'altezza è quella definita dall'intradosso dell'impalcato medesimo. Nei locali con soffitti inclinati l'altezza utile è determinata dall'altezza media ponderata.
7. L'altezza minima interna dei vani abitabili, stabilita dall'art.1 del DMS 5/7/75, è fissata in m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.
8. In considerazione delle finalità del Piano, sono ammesse altezze inferiori a quelle sopra indicate per gli interventi finalizzati al recupero di costruzioni esistenti, purché le caratteristiche originarie

dell'immobile siano determinate dall'assetto originario dello stesso, adeguatamente documentato, e sempre che dall'intervento risulti un miglioramento dei requisiti igienico-sanitari precedenti.

#### **Art.25 Frazionamenti**

1. E' fatto divieto, in generale, di frazionare le Unità Minime di Intervento con l'esclusione dei casi di successione ereditaria o donazione tra parenti in linea diretta e dei casi in cui la superficie della UMI superi i 400 mq.
2. I caratteri tipologici delle unità derivanti dalla divisione dovranno essere compatibili con le prescrizioni dell'abaco, nel rispetto della volumetria complessiva del lotto indiviso assegnata dal piano e delle seguenti condizioni:
  - (a) La superficie utile interna del singolo alloggio non potrà essere inferiore a 45 mq.
  - (b) Il progetto dovrà essere esteso alla intera UMI
  - (c) La corte dovrà essere comune ed indivisa mantenendo il carattere originario
  - (d) Se presente dovrà essere mantenuto l'unico accesso costituito dal portale
  - (e) Dovranno essere previsti i posti auto richiesti dalla norma vigente con adeguate soluzioni compatibili con l'abaco tipologico secondo quanto prescritto dal precedente art. 6 comma 5
3. L'applicazione delle previsioni di cui al presente articolo non comportano variante al piano particolareggiato

#### **Art.26 Corti e cortili**

1. Le corti e cortili interni alle Unità di Intervento dovranno rimanere unitari e indivisi. Potranno essere mantenute o edificate recinzioni comportanti separazione fisica delle unità di intervento (anche ove esse siano state divise in termini di proprietà) solo dove ciò sia stato esplicitamente indicato in normativa o nelle tavole di piano.

#### **Art.27 Loggiati e passi carrai**

1. Il loggiato ed il passo carraio coperto sono elementi che caratterizzano il tipo edilizio a corte. Sono rappresentati da corpi di fabbrica ad un piano, aperti per almeno un lato e con copertura a falda o a terrazza. Il loggiato addossato al corpo principale dell'unità edilizia, il passo carraio al muro di confine su strada in corrispondenza dell'accesso principale.
2. Al fine di incentivarne la realizzazione, la volumetria dei loggiati e dei passi carrai realizzati secondo le indicazioni dell'abaco, non sarà computata nel calcolo del volume complessivo della UMI.

#### **Art.28 Piscine**

1. E' ammessa la realizzazione di piscine ad uso privato o condominiale di ridotte dimensioni (max 30 mq) nel numero massimo di una per UMI. Forma, materiali e localizzazione all'interno della corte dovranno essere attentamente valutate per garantire il corretto inserimento paesaggistico.

### TITOLO 3. Norme transitorie e finali

#### Art.29 - Norme di salvaguardia

1. Nelle costruzioni in contrasto con le disposizioni del Piano Particolareggiato, quando non diversamente specificato nelle presenti Norme, sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi di messa in sicurezza.
2. Le destinazioni d'uso in contrasto con le presenti Norme, ma legittimamente in atto alla data di adozione del Piano, possono permanere; in assenza di adeguamento delle destinazioni d'uso, sono tuttavia consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi di messa in sicurezza.

#### Art.30 – Titoli abilitativi e autorizzazioni rilasciate

1. Nei fabbricati oggetto di provvedimenti autorizzativi rilasciati prima dell'adozione del Piano, gli interventi si attuano in conformità con i provvedimenti stessi.
2. Sono consentite varianti ai progetti di cui al comma precedente se non in contrasto con le indicazioni delle presenti Norme.
3. Nel caso in cui, in sede di richiesta di autorizzazione o concessione, risultasse che il P.P. ha messo in conto tra le volumetrie insistenti su una UMI corpi di fabbrica costruiti in difformità e non sanati, tali corpi devono essere esclusi dal computo omologabile, e quindi non costituiscono in alcun modo diritti acquisiti. A maggior ragione, l'eventuale inclusione nel piano di corpi di fabbrica abusivi non equivale in alcun modo ad una forma di sanatoria, né pregiudica le procedure di legge da assumersi nei confronti degli abusi stessi. Il rilevamento di parti abusive o non sanate comporterà l'attivazione di una procedura di demolizione e ripristino della conformità urbanistica ed edilizia

#### Art.31 – Vincoli sovraordinati e disposizioni di legge

1. I vincoli e le prescrizioni della pianificazione sovraordinata prevalgono sulla disciplina del Piano Particolareggiato.

#### Art.32 – Deroghe

1. Le prescrizioni di Piano Particolareggiato non ammettono deroghe ad eccezione di quelle specificatamente previste dalle presenti Norme, previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale.
2. Le disposizioni del Piano Particolareggiato possono tuttavia essere derogate per immobili pubblici o di interesse pubblico, a condizione che la deroga, ai sensi dell'art. 14 DPR 380/2001:
  - (a) sia oggetto di apposita deliberazione del Consiglio Comunale;
  - (b) sia coerente con gli obiettivi della Classe di trasformabilità attribuita dal Piano.

3. Gli interventi in deroga ammessi non devono comunque recare pregiudizio ai valori paesaggistici del Centro di antica e prima formazione e dei beni identitari presenti e devono essere compatibili con i valori intrinseci del bene interessato.
4. Gli incrementi volumetrici del patrimonio edilizio esistente, consentiti da disposizioni normative a carattere derogatorio ed efficacia temporanea, non sono applicabili per i fabbricati appartenenti alle classi di trasformabilità 1 e 2.