



*Handwritten signature*

# INDICE

<b>CAPO I - FINALITA' DEL PIANO E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI</b>			
<b>Art. 1</b>	<b>Finalità</b>	<b>pag.</b>	<b>1</b>
<b>Art. 2</b>	<b>Unità di intervento</b>	“	1
<b>Art. 3</b>	<b>Classi di trasformabilità</b>	“	1
	<i>Conservazione Integrale</i>	“	1
	<i>Conservazione parziale e Integrazione</i>	“	2
	<i>Rifacimento parziale o totale compatibile</i>	“	2
	<i>Sostituzione incompatibile</i>	“	2
<b>Art. 4</b>	<b>Categorie di intervento</b>	“	2
	<i>Manutenzione ordinaria</i>	“	2
	<i>Manutenzione straordinaria</i>	“	3
	<i>Restauro e Risanamento conservativo</i>	“	3
	<i>Riqualificazione</i>	“	3
	<i>Ristrutturazione edilizia</i>	“	4
	<i>Adeguamento tipologico</i>	“	4
	<i>Adeguamento delle finiture</i>	“	5
	<i>Nuova edificazione</i>	“	5

<b>CAPO II - DISPOSIZIONI GENERALI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA</b>			
<b>Art. 5</b>	<b>Validità delle norme e principi generali</b>	<b>pag.</b>	<b>7</b>
<b>Art. 6</b>	<b>Destinazione d'uso degli immobili nella zona A</b>	“	7
<b>Art. 7</b>	<b>Piani abitabili ed altezze degli edifici</b>	“	8
<b>Art. 8</b>	<b>Parcheggi privati</b>		8
<b>Art. 9</b>	<b>Sistemazione dei cortili di proprietà</b>		9

<b>CAPO III - PRESCRIZIONI OPERATIVE – COMPLEMENTI DI DECORO URBANO</b>			
<b>Art. 10</b>	<b>Vani, infissi e serramenti</b>	<b>pag.</b>	<b>10</b>
<b>Art. 11</b>	<b>Inferriate di protezione</b>	“	11
<b>Art. 12</b>	<b>Balconi, aggetti e parapetti</b>	“	11
<b>Art. 13</b>	<b>Ingressi carrabili</b>	“	11
<b>Art. 14</b>	<b>Vincolo su archi e portali</b>		11
<b>Art. 15</b>	<b>Soglie e davanzali</b>	“	12
<b>Art. 16</b>	<b>Impianti tecnologici</b>	“	12
<b>Art. 17</b>	<b>Insegne, bacheche e vetrine</b>	“	13
<b>Art. 18</b>	<b>Gronde e pluviali</b>	“	13
<b>Art. 19</b>	<b>Finitura delle facciate e cromatismi</b>		14
<b>Art. 20</b>	<b>Coperture</b>		14
<b>Art. 21</b>	<b>Recinzioni</b>		15
<b>Art. 22</b>	<b>Prescrizioni edilizie per i fabbricati prospicienti il Centro Storico</b>		15

<b>CAPO IV – URBANIZZAZIONI PRIMARIE E ARREDO</b>			
<b>Art. 23</b>	<b>Rete stradale</b>	<b>pag.</b>	<b>16</b>
<b>Art. 24</b>	<b>Pavimentazioni stradali</b>	“	16
<b>Art. 25</b>	<b>Servizi canalizzati</b>	“	16
<b>Art. 26</b>	<b>Arredo urbano</b>		16

<b>CAPO V - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI E INDICAZIONI PER UNA LETTURA CORRETTA DEL PIANO</b>			
<b>Art. 27</b>	<b>Presentazione dei progetti in Zona A</b>	<b>pag.</b>	<b>17</b>
<b>Art. 28</b>	<b>Opere eseguibili al di fuori delle prescrizioni</b>	“	18
<b>Art. 29</b>	<b>Vincoli planimetrici e profili regolatori</b>	“	18



## **CAPO I – FINALITÀ DEL PIANO E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

### **Art. 1. Finalità**

Il Piano Particolareggiato per il Centro Storico (in breve: P.P.C.S.) di Donori, in conformità agli articoli rubricati nel “Titolo II - Assetto storico culturale” della “Parte II - Assetto Territoriale” del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) vigente - primo ambito omogeneo -, concorre a perseguire i seguenti obiettivi generali della pianificazione e programmazione territoriale:

- *preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio donorese;*
  - *proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale;*
  - *assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne la qualità della vita.*
- attraverso:
- la riqualificazione del tessuto edilizio abitativo;
  - la valorizzazione dei caratteri originari e tradizionali dell'identità architettonica di Donori;
  - il miglioramento della qualità dei servizi per i residenti;
  - l'attivazione di Programmi Complessi (Progetti/Programmi Integrati) di valorizzazione del nucleo storico che vedano il coinvolgimento di risorse pubbliche e private.

Tali fini vengono perseguiti preliminarmente attraverso:

- l'analisi cartografica e delle trasformazioni urbane storiche;
- l'analisi del tessuto urbano e dell'edilizia dell'insediamento storico;
- l'individuazione delle aree e degli edifici storici da conservare e riutilizzare;
- l'individuazione delle aree e degli edifici caratterizzati dalla presenza di superfetazioni recenti per le quali si ritiene opportuno una riconversione urbanistica ed edilizia;
- l'individuazione di un sistema di regole e di tipologie di intervento ammissibili.

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia dovranno essere progettati, e i titoli edilizi rilasciati, nel rispetto degli obiettivi di cui ai commi precedenti.

### **Art. 2. Unità di intervento**

Il piano è stato articolato per Unità di Intervento (o lotti) che definiscono l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie ed edilizie vigenti. Nella maggior parte dei casi l'unità di intervento corrisponde con l'unità edilizia, includendo in essa anche i cortili e le pertinenze.

Per ciascuna Unità di Intervento, compresa nella perimetrazione del P.P.C.S. sono state definite le Classi di Trasformabilità, ovvero il grado di conservazione o di modificabilità, in rapporto alla compatibilità di ciascuna con i caratteri originari dell'insediamento nonché le relative schede illustrative e prescrittive riguardo alla categoria di intervento massima ammessa.

All'interno di ogni Unità di Intervento è stata altresì prevista l'eventuale inseribilità di nuovi corpi di fabbrica, fornendone le relative prescrizioni (allineamento, numero dei piani, tipologia edilizia, colori di finitura, etc).

Per ogni singola unità d'intervento la capacità edificatoria in termini di volume esistente e/o realizzabile è definita univocamente nell'apposita scheda e nell'allegato C e non è modificabile successivamente all'approvazione del presente Piano con quantificazioni dirette dello stato di fatto.

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

**L'indice di edificabilità fondiario nei lotti all'interno del Piano, calcolato come indice medio storico, è fissato in 2,40 mc/mq.**

### **Art. 3. Le classi di trasformabilità**

Sono state così tipizzate:

#### **A. Conservazione Integrale**

Edifici di notevole pregio che conservano integralmente o per buona parte i caratteri originari, le tipologie, i materiali e le tecniche premoderne.

Trattasi degli edifici di notevole pregio sia sotto il profilo storico-culturale che architettonico e/o particolarmente rappresentativi per quanto concerne le tecniche costruttive tradizionali locali.



Norme Tecniche di Attuazione  
Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico

**B. Conservazione parziale e Integrazione**

Edifici fortemente o mediamente degradati nei quali vi è la presenza di elementi originari riconoscibili. Trattasi degli edifici che presentano elementi originari importanti sia sotto il profilo storico-culturale che architettonico a testimonianza delle tradizioni e delle tecniche costruttive locali. Il degrado e/o il grado di trasformazione (non irreversibile) non ne hanno compromesso del tutto la possibilità di recupero e valorizzazione.

Appartengono a tale classe di trasformabilità anche gli edifici che all'interno del tessuto storico pur conservando la propria consistenza materiale e formale risultano inabitabili per quanto riguarda la dimensione, le altezze utili e la destinazione d'uso nonché edifici fortemente degradati, parzialmente o totalmente privi di alcuni elementi di fabbrica, tali da essere classificati come rudere.

**C. Rifacimento parziale o totale compatibile**

Edifici ricostruiti totalmente o parzialmente con tipologie, tecniche costruttive e materiali compatibili con le tecniche premoderne.

Trattasi di organismi edilizi o parti di essi di recente edificazione che non presentano, se non sporadicamente, elementi di pregio a testimonianza delle tecniche costruttive tradizionali e che hanno in parte comportato la trasformazione del tessuto urbanistico e edilizio originario.

**D. Sostituzione incompatibile**

Edifici di recente/nuova edificazione costruiti con tecniche, materiali e tipologie parzialmente o totalmente incompatibili con quelle premoderne e che ne sconvolgono l'equilibrio architettonico ed urbanistico nonché gli edifici di scarso pregio il cui stato di degrado sia tale da non consentire il recupero.

**Art. 4. Categorie di intervento**

Le categorie di intervento sono state desunte in parte dal Testo Unico in Materia Edilizia, DPR 380/2001 e ss.mm.ii ed in parte adattate in funzione della peculiarità dell'edificato. Queste sono ordinate con numeri in modo crescente intendendo che ogni categoria ammette gli interventi in essa prescritti e tutti quelli contenuti nelle classi che la precedono. Ogni scheda di "Unità minima di intervento" contiene nelle prescrizioni di progetto la categoria d'intervento massima ammessa (C.I.M.A.) per quella unità edilizia.

Le C.I.M.A sono così suddivise:

CLASSE "1" - Manutenzione ordinaria (MO)

CLASSE "2" - Manutenzione straordinaria (MS)

CLASSE "3" - Restauro e Risanamento conservativo (RS)

CLASSE "4" - Riqualificazione (RQ)

CLASSE "5" - Ristrutturazione edilizia (RT)

CLASSE "6" - Adeguamento tipologico (AT)

CLASSE "7" - Adeguamento finiture (AF)

CLASSE "8" - Nuova Edificazione (NE)

In particolare si definiscono:

CLASSE "1" - Manutenzione ordinaria – (MO)

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; **la manutenzione ordinaria è sempre consentita per tutte le classi di trasformabilità.**

In particolare sono opere di manutenzione ordinaria:

**Opere interne**

1. pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
2. tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni;
3. riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti (in conformità alle specifiche prescrizioni in caso di fabbricati vincolati);
4. riparazione e sostituzione di impianti tecnologici, purché non comportino la creazione di nuovi volumi.



Norme Tecniche di Attuazione  
Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico

**Opere esterne**

1. pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi, ripresa parziale degli intonaci senza mutazione dei caratteri tecnologici di quelli esistenti;
2. pulitura, tinteggiatura, riparazione o sostituzione degli infissi e dei serramenti senza modificazione dei materiali, colori di finitura e del disegno degli stessi;
3. riparazione e sostituzione dei manti di copertura dei tetti in tegole senza modificazione dei materiali esistenti (da intendersi con l'utilizzo di materiali di recupero o di nuova produzione ma dello stesso tipo);
4. riparazione e sostituzione dei canali di gronda e pluviali, nonché dei comignoli;
5. tinteggiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali (compresi i colori di finitura), della posizione, della forma e delle dimensioni;
6. riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modifiche dei materiali, delle forme e disegno e delle modalità di posa.
7. sostituzione dei manti di copertura in cemento amianto e similari senza modifica della sagoma purché nel rispetto dell'art. 20 delle presenti norme.

**CLASSE "2" Manutenzione straordinaria - (MS)**

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o allo stato di collasso, degli edifici, nonché opere e modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici esistenti, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari. **La manutenzione straordinaria è sempre consentita per tutte le classi di trasformabilità.**

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

1. apertura, chiusura o modifica di vani sulle murature portanti interne alle singole unità edilizie e/o appartenenti agli spazi comuni a più unità entro l'organismo edilizio di intervento;
2. demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempre che le opere richieste non contrastino con le prescrizioni finalizzate alla conservazione dei caratteri tipologici dell'organismo edilizio e con le norme igienico sanitarie;
3. rifacimento totale degli intonaci esterni attuato nel rispetto dei caratteri chimico-fisici degli intonaci esistenti e rifacimento delle tinteggiature con colori in tutto o in parte differenti da quelli preesistenti;
4. rifacimento infissi esterni;
5. rifacimento di recinzioni, pavimentazioni esterne e manti di copertura, anche con modifica dei materiali esistenti ma nel rispetto delle loro caratteristiche tecnologiche e morfologiche;
6. rifacimento, ampliamento o integrazione di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici purché nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio;
7. consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
8. rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva e del tipo di materiali tradizionalmente utilizzati per gli elementi strutturali e di copertura.

**CLASSE "3" - Restauro e Risanamento conservativo- (RS)**

Per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio, nella sua consistenza materica e nella sua stratificazione storica e formale, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto del sistema strutturale, del sistema distributivo e del sistema tecnologico e morfologico dell'organismo edilizio stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli accessori (scale, soppalchi, tavolati ecc) e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso o del nuovo uso nel caso di variazione della destinazione (residenziale o non), l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo stesso.

**CLASSE "4" - Riqualificazione - (RQ)**

Gli interventi di riqualificazione sono quelli volti:

- alla rimozione di tutte le superfetazioni o parti staticamente fatiscenti;
- alla sostituzione degli elementi strutturali e materiali non compatibili con il contesto storico (*ad esempio manto di copertura in eternit su struttura in legno ma anche interventi più consistenti quali intera sostituzione del solaio di copertura con struttura in c.a.*);
- alla conservazione e recupero degli elementi originari;
- alla riorganizzazione funzionale interna;
- alla demolizione e riedificazione mantenendo la tipologia e l'assetto planivolumetrico storico, qualora inevitabile per motivi statici ed igienico-sanitari;



Norme Tecniche di Attuazione  
Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico

Nel caso non sia saturo l'indice fondiario la riqualificazione può avvenire anche attraverso aumento di volume (sopraelevazioni e/o ampliamenti) in coerenza con l'abaco tipologico; in particolare, anche nel caso di edifici inabitabili per quanto riguarda la dimensione, le altezze utili e la destinazione d'uso.

**CLASSE "5" – Ristrutturazione edilizia – (RT)**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti 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 il tutto nel **rispetto delle caratteristiche volumetriche dell'opera**. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente.

Le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

**1. Ristrutturazione Interna**

Prevede la riorganizzazione funzionale interna dei singoli corpi di fabbrica; è consentita anche per gli edifici per i quali il Piano prevede interventi di Restauro, Risanamento Conservativo e Riqualificazione. Consiste:

1. sostituzione delle strutture orizzontali secondo le tecniche ed i materiali utilizzati originariamente;
2. unione di locali interni appartenenti ad una stessa unità immobiliare, anche attraverso aperture in breccia praticate nei setti murari interni;
3. 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;
4. inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale rilevato nello stato di fatto e della volumetria esistente;
5. modifica dell'organizzazione dei locali interni nel rispetto degli elementi fondamentali dell'assetto distributivo esistente.

**2. Ristrutturazione Edilizia con riassetto integrale (parziale o totale)**

Prevede opere che comportano il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Per i soli edifici con classe di trasformabilità D. **Sostituzione incompatibile**, per i quali il piano prevede la ristrutturazione, è sempre possibile la demolizione parziale o totale a condizione che il nuovo corpo di fabbrica venga realizzato nel rispetto dell'indice fondiario massimo previsto dal Piano e dei tipi edilizi.

**CLASSE "6" – Adeguamento tipologico – (AT)**

L'adeguamento tipologico è finalizzato, in generale, a regolarizzare, uniformare e adeguare i prospetti degli edifici architettonicamente compromessi secondo le caratteristiche architettoniche, i materiali di finitura e le prescrizioni di cui capo II e III delle presenti norme.

In particolare, sono definibili di adeguamento tipologico i seguenti interventi:

- ❖ eliminazione di aggetti; chiusura di riseghe e rientranze;
- ❖ eliminazione di rientranze nelle recinzioni;
- ❖ eliminazione di sopraelevazioni e aggiunte di nuove parti;
- ❖ eliminazione dei balconi con sporgenze e dimensioni superiori a quelle di cui ai successivi articoli;
- ❖ eliminazione dei parapetti in muratura e sostituzione con elementi in ferro battuto secondo le tipologie rappresentate nell'abaco – allegato E;
- ❖ il ridimensionamento delle aperture entro i criteri stabiliti negli abachi – Allegato E, provvedendo, per quanto possibile, al loro allineamento lungo assi verticali;

Negli interventi di adeguamento tipologico sono assentibili anche incrementi volumetrici per l'eliminazione di riseghe e rientranze nei prospetti principali. Tali incrementi volumetrici saranno assentiti in deroga all'indice di cui all'art. 2 delle presenti N.T.A. La volumetria aggiuntiva sarà pari a quella strettamente necessaria per l'eliminazione delle rientranza, verande e riseghe.

Gli interventi di adeguamento tipologico pur non espressamente previsti dal Piano sono impliciti negli interventi di Restauro, Risanamento Conservativo e Riqualificazione e sono obbligatori per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia limitatamente alle parti di edificio sulle quali si interviene, intendendo per parti di edificio i singoli prospetti, la copertura o l'intero corpo su cui si interviene nel caso di un immobile costituito da più corpi di fabbrica. **Non si applica per gli edifici di costruzione recente con tipologia completamente avulsa dal contesto storico**



Norme Tecniche di Attuazione  
Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico

**CLASSE “7” – Adeguamento finiture – (AF)**

Sono così definiti gli interventi da realizzarsi nei fabbricati per rendere le finiture conformi alle disposizioni di cui al capo III della presente normativa. In particolare sono definiti di adeguamento delle finiture i seguenti interventi:

- eliminazione di rivestimenti con materiale in contrasto con i caratteri costruttivi tradizionali (mattonelle in gres, rivestimenti a buccia o graffiato o al quarzo);
- sostituzione di manti di copertura con manto costituito da tegole del tipo “coppo sardo”;
- adeguamento dei colori di finitura secondo le tabelle dei colori ammissibili – allegato E;
- sostituzione degli infissi con altri in legno, PVC o alluminio colorati con cromatismi del legno secondo le dimensioni e prescrizioni di cui al capo III e secondo abaco – allegato E;
- l’eliminazione dei doppi infissi, diversi dalle zanzariere, e delle persiane;
- la sostituzione delle serrande metalliche cieche con serrande metalliche a maglia, per i locali commerciali, realizzate secondo le colorazioni indicate nell’abaco – allegato E;

Gli interventi di adeguamento delle finiture sono obbligatori per tutti i fabbricati compresi nel Centro Antico; essi sono impliciti in tutti gli interventi di Restauro, di Risanamento conservativo e Riqualificazione e sono obbligatori negli interventi ~~di manutenzione straordinaria~~ di ristrutturazione edilizia, limitatamente alle parti di edificio sulle quali si interviene. **Non si applica per gli edifici di costruzione recente con tipologia completamente avulsa dal contesto storico**

Sia nel caso di adeguamento tipologico che delle finiture occorre presentare un adeguato progetto di sistemazione che, riferendosi ai caratteri costruttivi degli edifici tradizionali circostanti, preveda una soluzione di adeguamento libera da elementi impropri.

**CLASSE “8” – Nuova edificazione – (NE)**

Per interventi di nuova edificazione si intendono quelli volti:

1. a consentire la saturazione dell’indice di edificabilità fondiario;
2. a colmare vuoti non compatibili con la continuità del tessuto urbano; in tal caso i nuovi volumi seguiranno l’allineamento stradale degli edifici al contorno se definito e completeranno la cortina di edifici rendendo più armonico il risultato d’insieme;
3. a ricostruire il tessuto edilizio in caso di lotti liberi o a seguito di demolizione totale o parziale degli edifici esistenti; in tal caso, i nuovi volumi dovranno rispettare le indicazioni delle tavole di Piano e i tipi edilizi di cui all’allegato “E”;
4. a riqualificare gli edifici privi di carattere compiuto.

La realizzazione di nuovi volumi, sia in casi di nuova edificazione (anche a seguito di demolizione del preesistente) che per i casi di ampliamento e/o sopraelevazione, deve essere compatibile con l’indice di edificabilità fondiario e con l’indice di copertura stabiliti univocamente per tutti i lotti compresi nella perimetrazione del nucleo di primo impianto e antica formazione nonché dovrà avvenire nel rispetto dei profili regolatori, delle altezze, delle tipologie indicate nell’ allegato “E” e di tutto quanto specificato nelle presenti N.T.A., in particolare:

- ❖ la densità fondiaria massima per le nuove edificazioni non potrà superare i 2,40 mc/mq; la densità fondiaria dovrà essere calcolata tenendo conto sia dei nuovi volumi che di quelli preesistenti da conservare;
- ❖ il rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto non può essere maggiore di 0,50 mq/mq;
- ❖ lungo filo strada non sono ammesse rientranze per eventuali ingressi alle abitazioni, né porticati o loggiati;
- ❖ tutti gli infissi dovranno essere cogenei per forma e dimensioni;
- ❖ l’edificio dovrà essere intonato e tinteggiato con i colori riportati nell’allegato “E”, su tutti i lati sia quelli prospettanti sulle pubbliche vie e piazze sia quelli interni;
- ❖ I prospetti interni si dovranno uniformare e armonizzare con il resto dell’edificio nel rispetto della tipologia adottata e conseguentemente non devono presentare riseghe o essere sfalzati;



Norme Tecniche di Attuazione  
Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico

- ❖ Non sono consentite verande.
- ❖ Per le distanze da rispettare nel caso di edifici di nuova realizzazione si applicano le norme del Regolamento Edilizio salvo deroga, nel rispetto del Codice Civile, quando devono essere rispettate le indicazioni del Piano sul posizionamento dei nuovi corpi di fabbrica oppure quando il rispetto delle distanze non consente una soluzione tecnica adeguata;
- ❖ ove le costruzioni sorgano in arretramento la continuità lineare sul filo stradale dovrà essere assicurata a mezzo muro di recinzione secondo le indicazioni del P.P.C.S..



## CAPO II – DISPOSIZIONI GENERALI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

### Art. 5. Validità delle norme e principi generali

Il Codice Civile, con l'art. 871, dispone che: *“le regole da osservare nelle costruzioni sono stabilite dalle leggi speciali e dai regolamenti edilizi comunali.”*, pertanto, per quanto non specificatamente indicato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si intendono applicabili le leggi statali e regionali e le norme attinenti con la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

Nello specifico, oltre alle disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune, si rimanda alle N.T.A. del vigente strumento urbanistico generale nonché alle norme relative al Regolamento Edilizio.

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

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

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

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

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

### Art. 6. Destinazione d'uso degli immobili nella Zona A

La destinazione degli immobili nella zona A è consentita oltre che per le abitazioni e per servizi accessori alla residenza, come cantine, garages, locali tecnici, locali di sgombero etc. anche per:

- ❖ servizi strettamente connessi con la residenza quali, ad esempio:
  - locali commerciali per la vendita al dettaglio (esercizi di vicinato);
  - garages (da intendersi come unità immobiliari autonome non esclusivamente annesse ad una o più unità abitative);
  - studi professionali e uffici in genere;
  - botteghe artigianali per lo svolgimento di attività non moleste o pericolose per la pubblica e privata incolumità, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dei fabbricati;
  - opere di urbanizzazione secondaria anche di iniziativa privata;
- ❖ strutture ricreative, luoghi di riunione o di spettacolo, strutture culturali, sanitarie, religiose e scolastiche;
- ❖ servizi pubblici o di pubblica utilità;
- ❖ strutture amministrative in genere.

E' ammessa la trasformazione d'uso dei locali al piano terra per attrezzature di carattere culturale, sociale, commerciale ed amministrative.

E' sempre ammessa la trasformazione d'uso degli edifici o di parti di essi per l'utilizzazione per servizi pubblici.



## Norme Tecniche di Attuazione Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico

E' vietata la variazione della destinazione d'uso residenziale dei piani alti degli edifici, se non per la realizzazione di servizi pubblici nell'intero edificio.

La destinazione degli immobili è invece esclusa per:

- ❖ industrie di qualsiasi genere;
- ❖ macelli;
- ❖ oleifici;
- ❖ stalle, scuderie, ricoveri per animali in genere, fatte salve le disposizioni del regolamento comunale d'igiene;
- ❖ depositi all'aperto;
- ❖ attività moleste o pericolose per l'igiene pubblica;
- ❖ magazzini e deposito dei locali commerciali (qualora non strettamente annessi all'attività commerciale) e non specificatamente previsti dal P.P.C.S. (quali ad esempio magazzini e depositi all'ingrosso o costituenti unità immobiliare autonoma);
- ❖ attività in genere non conformi alle disposizioni del P.P.C.S. o in contrasto con la normativa vigente in materia di igiene e sicurezza.

Nella zona A possono essere consentiti piani interamente o parzialmente interrati rispetto al piano di calpestio destinati esclusivamente a locali di sgombero, cantine, garage, centrali di impianti termici e simili.

Il volume di tali piani verrà conteggiato ai fini della cubatura ammessa in conformità ai criteri di cui al Decreto Assessoriale RAS agli EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 2266/u/83 e relative circolari esplicative.

### **Art. 7. Piani abitabili ed altezze degli edifici**

Per le nuove edificazioni, relativamente alle altezze dei vani interni rispetto alle singole destinazioni e alle altezze dei sottotetti abitabili, si rimanda alle norme generali del Regolamento edilizio. In ogni caso il piano di calpestio del piano terra non può superare i 20 cm riferiti alla quota del piano di campagna (nel caso di costruzioni interne al lotto) o alla quota stradale (nel caso di costruzioni filo strada) rilevate a monte dell'edificio.

Le altezze indicate negli elaborati progettuali per le nuove costruzioni e per le sopraelevazioni si riferiscono all'intersezione della superficie di prospetto con l'intradosso del solaio di copertura dell'edificio.

Nel caso di edificio lungo strada l'altezza è riferita al prospetto lungo strada nel suo punto medio; nel caso di edificio interno al lotto, l'altezza è riferita al piano di sistemazione nel prospetto a monte.

In caso di copertura interna a falde, l'altezza di metri 2,70 deve intendersi come altezza media del vano abitabile.

Il numero massimo dei piani fuori terra è pari a due più l'eventuale sottotetto. In ogni caso l'altezza massima non può superare ml 7,50.

### **Art. 8. Parcheggi privati**

Nei lotti di nuova edificazione dovranno essere realizzati parcheggi nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume edificato, come previsto dall'art. 2 comma 2 della L. 122/89 e successive modificazioni ed integrazioni (Legge Tognoli).

E' comunque obbligatorio prevedere in media almeno 1 posto auto, di superficie non inferiore ai 15 mq, al netto degli spazi di manovra, per ogni nuova unità abitativa residenziale o unità destinata ad uffici.

Nel caso di attività commerciale si fa riferimento alla deliberazione della G.R. n. 55/108 del 29/12/2000 e al regolamento di attuazione dell'Unione dei Comuni del Parteolla e Basso Campidano approvato con Deliberazione dell'Assemblea Generale n. 6 del 21/02/2003 e ss.mm.ii.

Le attività di cui sopra nonché quelle terziarie e di servizi, di ristoro, bar ecc., se ubicate in fabbricati già esistenti, potranno garantire gli standard di parcheggio anche in lotti vicini, entro un raggio di 50 m.



Norme Tecniche di Attuazione  
Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico

**Art. 9. Sistemazione dei cortili di proprietà**

I cortili di proprietà, pertinenti a residenze o a locali commerciali, liberi da costruzioni dovranno essere sistemati a parcheggio e/o a giardino. Se sistemati a parcheggio dovranno essere realizzati con pavimentazioni drenanti o con modalità e materiali tradizionali.

All'interno dei cortili è consentita la realizzazione di nuove tettoie, la rimozione delle **tettoie** esistenti e l'eventuale reintegrazione delle stesse, lungo i muri di confine, con altezza media pari a 2,40 m, profondità massima 2,50 m e manto di copertura in tegole laterizie tipo coppo sardo di recupero o simili anche se di nuova produzione.

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

Sono consentite all'interno dei cortili costruzioni di **loggiati**, di altezza massima alla linea di gronda di metri 2,50 e minima di 2,00, realizzati nel rispetto delle tipologie edilizie di cui all'allegato "E".

La superficie dei loggiati di nuova edificazione deve essere conteggiata nel calcolo della superficie coperta e ai fini del calcolo del volume, qualora abbia una profondità superiore ai 2,50 m.

I loggiati dovranno essere coperti a tetto ad una falda con manto di copertura in tegole laterizie tipo coppo sardo di recupero o simili anche se di nuova produzione.

Non è ammessa la chiusura dei loggiati esistenti.



### **CAPO III – PRESCRIZIONI OPERATIVE – COMPLEMENTI DI DECORO URBANO**

#### **Art. 10. Vani, infissi e serramenti**

I vani di finestra/portafinestra/portoncini d'ingresso in facciata o nei prospetti interni dovranno essere di dimensioni, forme e stili corrispondenti alla tipologia storica così come definita negli abachi ed in numero sufficiente, per ogni ambiente abitabile, a garantire il rapporto aeroilluminante nel rispetto della normativa igienico-sanitaria.

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

Nei prospetti di tutti gli edifici compresi quelli prospicienti il nucleo di primo impianto e antica formazione, esclusi quelli appartenenti alle classi di trasformabilità Conservazione Integrale, è possibile variare di dimensione le aperture od aumentare il loro numero in funzione della sistemazione interna o per rispettare norme igienico-sanitarie, sempre restando nei rapporti tra altezza e larghezza indicati.

Nei piani interrati e nei locali sottotetto, di fabbricati esistenti o di nuova edificazione, non è consentita l'apertura di vani infissi sui prospetti che si affacciano su aree pubbliche (vie, piazze, etc.). Tali aperture dovranno essere ricavate unicamente nei prospetti interni.

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

- a. Legno verniciato;
- b. materiali metallici (es. ferro o alluminio) colorati con i cromatismi del legno;
- c. plastica rigida o P.V.C. colorati con i cromatismi del legno;

Gli infissi dovranno essere del tipo semplice a battente a una o due ante.

~~Potranno essere utilizzati sistemi di oscuramento interno o esterno quali scurini interni. Devono essere utilizzati sistemi di oscuramento interno, quali scurini interni.~~

I colori degli infissi dovranno essere preventivamente autorizzati in fase di rilascio del titolo edilizio e armonizzarsi con i colori di finitura dei prospetti e definiti secondo quanto stabilito negli abachi.

Tutti gli infissi di uno stesso edificio e sullo stesso prospetto dovranno essere uniformati.

Gli infissi esistenti che rispecchiano le **tipologie** storiche, così come definiti negli abachi, dovranno essere recuperati, se possibile, o sostituiti con infissi identici per forme, dimensione e materiali.

E' vietata l'installazione di infissi in alluminio naturale o anodizzato argento e bronzo, con partizioni all'inglese, vasistas e di ogni altro tipo che per natura dei materiali e fattura non siano tipici dell'architettura locale, quali ad esempio:

- a. avvolgibili, di qualunque materiale;
- b. serrande e saracinesche cieche, ad eccezione dei locali commerciali e artigianali le cui vetrine potranno essere protette anche da serrande metalliche a giorno (a maglie).

Sono ammessi infissi in alluminio preverniciato di colore nero, esclusivamente per ingressi e vetrine di negozi e per ingressi, finestre, porte finestre di edifici pubblici.

Negli edifici storici e di pregio che dovranno subire interventi di restauro e risanamento conservativo, prima di procedere alla progettazione è necessaria un'indagine conoscitiva dei caratteri originali tipologici dell'opera.

Negli edifici di nuova costruzione, nel rispetto delle norme indicate nel Regolamento Edilizio e dalle indicazioni riportate nei prospetti regolatori e nelle schede, è lasciata libertà ai progettisti per quanto riguarda il numero e la superficie delle aperture sempre nel rispetto dei caratteri di linearità e semplicità che sono tipici della zona e nel rispetto dei rapporti tra altezza e larghezza indicata.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, riqualificazione e ristrutturazione, per gli edifici vincolati o per le facciate vincolate degli edifici prospicienti il nucleo di primo impianto e antica formazione e nei casi in cui è necessario il rispetto delle simmetrie dei prospetti o riproporre modelli dimensionali preesistenti sulle facciate in cui si opera, è ammessa la deroga al limite minimo del rapporto aeroilluminometrico fra la superficie finestrata apribile e la superficie del pavimento prevista dalle norme generali e, in particolare, dal D.M. 5 luglio 1975.



#### **Art. 11. Inferriate di protezione**

La posa in opera di inferriate a protezione degli infissi esterni sui fronti dei fabbricati prospicienti strade e aree pubbliche potrà essere autorizzata a condizione che queste vengano posizionate o all'interno del vano o, se esterne a questo, abbiano una sporgenza massima dal filo del fabbricato di 10 cm.

Le inferriate dovranno essere realizzate esclusivamente in ferro con lavorazioni semplici e tradizionali, tali da permettere la chiara vista dell'infisso retrostante.

#### **Art. 12. Balconi, aggetti e parapetti**

In caso di nuova edificazione, ristrutturazione o genericamente di adeguamento tipologico nei fronti dei fabbricati prospicienti le strade e le aree pubbliche, o comunque visibili dagli spazi pubblici, è consentita la realizzazione di balconi aperti (con parapetti realizzati secondo abaco con disegno e stili ricorrenti) con sporgenza massima dal filo del fabbricato (profondità) non superiore a cm 40, e ad un'altezza di m 4,00 dal piano stradale o di m 3,50 dal marciapiede, misurata all'intradosso.

La larghezza laterale del balcone (lunghezza sul prospetto) non potrà eccedere i cm 30 dal filo dell'infisso.

Qualora l'altezza dal marciapiede sia inferiore a metri 3.50, la profondità del balcone, e degli altri aggetti, dovrà essere ridotta a cm 30.

Il piano di calpestio del balcone dovrà preferibilmente essere realizzato con una lastra monolitica in materiale lapideo d'uso locale (granito, arenaria, pietra calcarea), con superficie scabra (bocciardato, sabbato o segato al naturale) o liscia e finitura opaca, sostenuta da supporti in ferro lavorato o elementi lapidei e prefabbricati cementizi decorati secondo i tipi ricorrenti; in tutti i casi lo spessore non potrà mai superare i 5 cm.

E' consentita, in aggetto, la realizzazione di canali di gronda, mantovane e fasce di coronamento delle coperture con sporgenza contenuta in cm 40, nel rispetto di quanto prescritto nell'allegato E

~~E' vietato realizzare verande e rientranze sui prospetti. E' vietato realizzare verande e rientranze sui prospetti sia prospicienti la pubblica via che non. Fatta eccezione per le verande di profondità inferiore o uguale a 2,50 m non prospicienti la pubblica via e necessarie per poter garantire un eventuale accesso alle unità immobiliari ubicate a piani superiori.~~

I parapetti dei balconi sia interni che esterni, devono avere un'altezza di almeno m 1,00 dal piano di calpestio.

#### **Art. 13. Ingressi carrabili:**

Gli ingressi carrabili dovranno essere realizzati ad arco o con il sistema trilitico o non (ossia senza architrave o ricavati direttamente nella recinzione in muratura) nel rispetto delle proporzioni, dei tipi ed i materiali indicati nell'allegato "E".

Nel caso di ingressi carrabili ad arco è obbligatorio che il portale sia in legno; tale obbligatorio viene meno nel caso di ingressi carrabili realizzati con il sistema trilitico o non per i quali è anche ammesso l'utilizzo di cancelli in ferro di colore e tipologia secondo quanto riportato nell'allegato "E".

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

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

La profondità massima di tali tettoie non potrà essere superiore a m 5,00. Esse non rientrano nel computo del rapporto di copertura.

Le tettoie dovranno essere ricoperte da un manto di tegole curve, del tipo coppo sardo o simili, anche di produzione attuale.

#### **Art. 14. Vincolo su archi e portali -**

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

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



## Norme Tecniche di Attuazione Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico

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

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

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

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

### **Art. 15. Soglie e davanzali**

Per le soglie e i davanzali sono ammessi i seguenti materiali:

- materiali lapidei in genere d'uso locale (granito, arenaria, pietra calcarea) con superficie scabra (bocciardata, sabbiata o segata al naturale) o liscia e finitura opaca.

È vietato l'uso di materiali che per fattura e cromatismo sfuggono alla tradizione locale: es. marmi e graniti colorati e lucidati, piastrelle in gres porcellanato, maioliche, etc.

È vietato altresì il rivestimento di spallette e cieli di apertura con materiali lapidei (travertino, marmi, graniti).

È fatto obbligo di conservare gli elementi lapidei esistenti, lasciandoli a vista.

### **Art. 16. Impianti tecnologici.**

Le canne fumarie e di esalazione in genere, che restano in vista sui prospetti devono essere rivestite con forati di laterizio o in blocchi o in tavole di laterizio opportunamente intonacati e tinteggiati e forniti, inoltre, di cappello rompifumo da realizzarsi, preferibilmente, con materiali tradizionali quali tegole curve del tipo coppo sardo o simili, comunque, di elementi di copertura, sempre nel rispetto delle norme di sicurezza. Sono esclusi i terminali dei comignoli prefabbricati, qualora non riproducano soluzioni di tipo tradizionale.

E' vietato sistemare serbatoi d'acqua o simili sui tetti o terrazzini in genere, in modo particolare nelle zone visibili al passaggio pubblico. Sono consigliati adeguati impianti con autoclave e serbatoi interrati.

Le unità esterne degli impianti di climatizzazione devono essere poste in luoghi nascosti e non visibili da spazi pubblici e devono essere adeguatamente mascherate.

Le mascherature adottabili possono essere del tipo:

- a. grigliato in legno o altro materiale che si inserisca armonicamente nel contesto del fabbricato e che nasconda la macchina o impianto garantendone la funzionalità;
- b. velette in muratura o altri elementi architettonici che si inseriscano armonicamente nello stile architettonico del fabbricato e simili.
- c. Le antenne tv, in particolare quelle paraboliche, devono essere possibilmente sistemate in modo tale da non essere viste dagli spazi pubblici e collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto. Sono da escludersi le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura. E' consigliabile, quando possibile, l'installazione sulla falda interna, quindi non sulla falda prospiciente la pubblica via. Possono essere ammesse collocazioni alternative (giardini o cortili, corpi edilizi ribassati, nicchie o chiostrine) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura.

In ogni caso le dimensioni dovranno essere le minime reperibili in commercio e la colorazione dovrà essere capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura o di pareti di sfondo. Tutte le antenne dovranno essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

Nel caso di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive esistenti. Sulla facciata principale è vietata la posa dei fili della rete televisiva.

E' ammessa l'installazione di impianti ad energia rinnovabile, in particolare:

#### **Impianti Solari Termici**

1. i pannelli solari termici che verranno installati lungo le falde dei tetti, negli edifici inclusi nel nucleo di primo impianto e antica formazione e in quelli prospicienti tale nucleo, dovranno obbligatoriamente esse-



## Norme Tecniche di Attuazione Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico

re complanari alle falde; tale requisito non è richiesto per quelli installati su tetti piani. In tal caso, se dotati di parapetto perimetrale, la quota massima, riferita all'asse mediano dei pannelli, deve risultare non superiore all'altezza dello stesso parapetto;

2. gli impianti che verranno installati sui tetti piani o a falde, negli edifici inclusi nel nucleo di primo impianto e antica formazione e in quelli prospicienti tale nucleo, devono essere a circolazione forzata con tubazioni di collegamento non in vista o celate in modo opportuno o a circolazione naturale con boiler non in vista, e collocati, nelle falde interne dei tetti.

### **Impianti Fotovoltaici**

1. Sono ammessi impianti fotovoltaici complanari alla falda parzialmente integrati o integrati sui tetti degli edifici inclusi nel nucleo di primo impianto e antica formazione e in quelli prospicienti tale nucleo, collocati nelle falde interne dei tetti. Nel caso di impianti installati su tetti piani non è richiesta la complanarità in tal caso se dotati di parapetto perimetrale, la quota massima, riferita all'asse mediano dei pannelli, deve risultare non superiore all'altezza dello stesso parapetto;
2. La superficie dell'impianto da realizzare non deve coprire più dell'80% della superficie della falda. Queste limitazioni possono essere superate solo nel caso di impianti destinati a utenze multiple;
3. Non è consentita la posa in facciata verticale.

### **Art. 17. Insegne, targhe e vetrine**

Sono consentite insegne frontali collocate entro la luce netta delle vetrine o degli ingressi delle attività commerciali e, se collocate all'esterno, con dimensione non superiore a quella dell'apertura sottostante; i colori delle insegne, i materiali da utilizzare e le modalità di posa andranno concordati con l'Ufficio Tecnico.

Sono vietate le insegne sporgenti oltre i 15 cm dal filo esterno del fabbricato, quelle realizzate in carta o tela, quelle di tipo a cassonetto, quelle in linea verticali, a bandiera e le insegne luminose; altresì sono vietate le insegne adesive sugli infissi di facciata, la collocazione di insegne nelle bucatore di finestre poste al piano terreno, o ai piani superiori, e nei sopralluce dei portoni; è possibile solamente l'apposizione interna di vetrofanie.

Negli interventi di manutenzione e restauro dei fronti degli edifici, sarà obbligo del progettista, qualora siano previste attività commerciali che necessitano di insegne pubblicitarie, prevederne la collocazione in sede progettuale. Si dovrà perseguire l'obiettivo di uniformare materiali e tipologie per le insegne poste sul fronte dello stesso edificio.

Sono ammesse targhe indicative di attività professionali, di sedi di comitati, associazioni ecc. esclusivamente al lato degli ingressi degli stabili e dovranno, se multiple, essere coordinate ed armonizzate tra loro nelle dimensioni e nel materiale (ottone, bronzo, plexiglas, cristallo, marmo).

Le vetrine dei locali commerciali e artigianali non dovranno avere superficie superiore ai 4,00 mq e la loro posizione e tipologia dovrà essere preventivamente approvata dall'ufficio tecnico comunale.

È consentita la chiusura delle vetrine con serrande metalliche purché a "giorno", di pregevole fattura e opportunamente verniciate sempre che non sia possibile realizzare cancellate retrattili.

I materiali da utilizzare dovranno essere del tipo uniformato con i serramenti di tutto l'edificio e comunque realizzati secondo le indicazioni dell'art. 11.

### **Art. 18. Gronde e pluviali**

Le gronde nei nuovi edifici o nelle ristrutturazioni di edifici esistenti, prospettanti lungo strada e aree pubbliche, potranno essere previste in muratura, nascoste da modanature o internate nella copertura, o a vista in rame o altro materiale opportunamente tinteggiato dello stesso colore del prospetto.

Le gronde in muratura dovranno essere realizzate secondo canoni tradizionali di cui all'allegato E.

Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo le gronde dovranno rispettare il sistema originale di smaltimento delle acque.

I pluviali dovranno essere in rame o comunque con materiali opportunamente tinteggiati di sezione circolare, se necessario, dello stesso colore del prospetto se a vista. Almeno per gli ultimi due metri dovranno essere internati nella muratura e collegati ai collettori fognari se esistenti; in caso contrario, le acque defluiranno nelle cunette laterali; solo nel caso vengano utilizzati pluviali in ghisa-rame questi potranno essere esterni al filo della muratura. È vietato convogliare acque nere provenienti dai servizi.



#### **Art. 19. Finitura delle facciate e cromatismi**

Le tinte e le finiture degli elementi costituenti l'edificio andranno indicate, al pari dei materiali, nella documentazione da allegare per l'approvazione dei progetti.

In caso di nuova costruzione o di interventi sulle facciate di edifici esistenti, prima dell'esecuzione della tinteggiatura esterna il concessionario dovrà eseguire delle campionature del tipo e del colore della tinta che intende usare. I colori potranno essere scelti tra quelli indicati nell'allegato "E" e, comunque, questi dovranno essere approvati con apposito verbale e previo sopralluogo dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Le parti in pietra (muri, zoccolature, architravi, archi, ecc.) e le murature in ladiri presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico-architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi di manutenzione non devono prevedere nessun tipo di mascheramento.

E' ammessa, nei prospetti dei nuovi edifici o in quelli da ristrutturare, anche se non espressamente indicato nei profili regolatori, la realizzazione lungo strada di una zoccolatura di tonalità cromatica differente dalla finitura del prospetto preferibilmente in rilievo intonacata al frattazzo o spruzzata. Non sono ammessi placcaggi di ogni tipo nei prospetti.

I prospetti devono essere tinteggiati uniformemente ad eccezione dei cornicioni, lesene ed altri elementi decorativi. I colori utilizzati per tali elementi decorativi non dovranno creare contrasto con i colori principali del corpo di fabbrica.

I colori dovranno essere dati preferibilmente in pasta oppure con prodotti in commercio di tipo organico (colla di pasta di cellulosa) o inorganico (resina acrilica), in questi ultimi due casi la tinteggiatura dovrà essere liscia a pennello rustico fine. Sono escluse le finiture delle facciate con rivestimenti plastici tipo graffiato, bucciato o simili.

I fronti di edifici, sebbene suddivisi tra più proprietà, ma formanti in complesso un unico corpo di fabbrica, devono essere trattati nelle tinteggiature e nelle opere di finitura con un'unica soluzione.

Non è consentito eseguire, sui prospetti degli edifici prospicienti la pubblica via o sui fronti interni, qualunque genere di dipinto o di raffigurazioni pittoriche tipo "murali" se non previa presentazione dei relativi disegni e dopo l'ottenimento del susseguente nulla osta.

In tutto il Centro Storico è fatto divieto di affissione di manifesti di qualsiasi tipo.

#### **Art. 20. Coperture**

Le coperture devono essere a tetto a falde inclinate, con pendenza massima del 35%, fatta eccezione per i fabbricati per i quali si prevede la conservazione integrale.

I tetti inclinati devono essere a due falde semplici uguali (tipo capanna) o a padiglione e finiti con manto di tegole laterizie tipo coppo sardo di recupero o simili anche se di nuova produzione e tipo portoghesi o marsigliesi. La linea del colmo dovrà essere perpendicolare o parallela al prospetto sulla pubblica via compatibilmente con l'orientamento del lotto.

La falda unica è ammessa per i corpi accessori o per i fabbricati principali a condizione che la larghezza della falda non superi 4 m.

Sono vietate:

- a. le coperture frammentate in più parti e con pendenze diverse, con interruzioni di continuità, con diverse linee di colmo o di displuvio e pertanto atipiche secondo i canoni della tradizione locale;
- b. la finitura in lastre ondulate di cemento, plastica, metallo;
- c. gli elementi che causano interruzioni, di qualsiasi genere, della continuità della falda, quali abbaini e finestre a mansarda;
- d. la costruzione di tettoie sulle terrazze, ~~anche se non~~ visibili dagli spazi pubblici.

E' invece consentita:

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



## Norme Tecniche di Attuazione Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico

### **Art. 21. Recinzioni**

Le recinzioni sui fronti strada dovranno essere del tipo tradizionale in muratura continua, di altezza non inferiore a ml 2,10, opportunamente intonacate e tinteggiate con o senza zoccolatura inferiore in conci di pietra (granito) o in muratura.

Nel caso di edifici esistenti che si discostano meno di 2 m dal filo strada, le recinzioni potranno essere a giorno realizzate con elementi in muratura intonacata di altezza cm 100 e soprastante cancellata in ferro di altezza massima cm 100 realizzata con disegni e colori secondo abaco – allegato “E”.

Qualora le murature esistenti del tipo tradizionale siano a vista (non intonacate) potranno essere applicati opportuni additivi di protezione per evitare l’erosione da pioggia e vento purché non creino pellicola esfoliante.

Solo nei casi in cui si renda necessaria l’apertura di un nuovo passo carraio è consentita la demolizione parziale della muratura tradizionale esistente con conseguente suo ripristino utilizzando materiali analoghi a quelli esistenti. La realizzazione del passo carraio dovrà avvenire utilizzando materiali tradizionali e secondo quanto definito negli abachi.

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

Sono assolutamente vietati manufatti in calcestruzzo prefabbricati.

### **Art. 22. Prescrizioni edilizie per i fabbricati prospicienti il Centro Storico**

Per tutti i prospetti dei fabbricati esterni ma adiacenti al “Nucleo di primo impianto e antica formazione” e prospettanti la pubblica via o spazi pubblici in genere, devono preferibilmente essere applicate le stesse norme e prescrizioni valide per l’edificazione in zona A per quanto concerne la tipologia come definita negli elaborati del PPCS, le finiture dei prospetti principali in conformità al capo III delle presenti norme nonché salvaguardati i prospetti degli edifici che hanno conservato la consistenza formale e tipologica tipica del centro storico e che sono espressamente individuati nell’allegato G.

In caso di nuova edificazione dovranno essere rispettate tutte le norme e le prescrizioni per l’edificazione in zona A nonché gli allineamenti esistenti.

E’ fatto obbligo di salvaguardare tutti gli elementi architettonici in quanto tipizzati come elementi identitari del Nucleo di primo impianto e antica formazione così come indicati nell’allegato G.

Deroghe alle disposizioni di cui al primo comma del presente articolo sono possibili in particolari situazioni legate alla conformazione strutturale e tipologica dell’edificio esistente o ad altre particolari esigenze documentate.





## **CAPO IV – URBANIZZAZIONI PRIMARIE E ARREDO**

### **Art. 23. Rete stradale**

La rete stradale esistente dovrà essere rispettata, con eccezione di un allineamento indicato nel Piano, per rendere, in alcuni punti, il passaggio dei veicoli meno problematico e la circolazione più sicura.

Il rilascio dei titoli edilizi è subordinato alla cessione gratuita e sistemazione da parte del proprietario dell'area necessaria per l'allineamento; gli oneri relativi a frazionamenti, contratti, registrazioni, volture e trascrizioni saranno a carico dell'Amministrazione Comunale e potranno essere sostenuti dal privato e scomputati dagli oneri concessori dovuti.

### **Art. 24. Pavimentazioni stradali**

Poiché gran parte della viabilità storica è stata già riqualificata le ulteriori pavimentazioni da riqualificare, affinché sia garantita una certa omogeneità, dovranno essere realizzate con modalità e materiali simili a quelli esistenti così come descritti nella relazione illustrativa.

### **Art. 25. Servizi canalizzati**

I chiusini dei pozzetti delle varie reti tecnologiche dovranno essere in ghisa, analogamente le caditoie della rete per la raccolta delle acque meteoriche; per quest'ultime è ammesso anche l'utilizzo del granito.

I nuovi tratti della rete di illuminazione pubblica dovranno essere realizzati con modalità e materiali simili a quelli esistenti così come descritti nella relazione illustrativa.

Sotto il profilo della competenza specifica in materia di illuminazione si rimanda nel dettaglio al Piano luce vigente.

In caso di nuova costruzione o di intervento sugli edifici esistenti lungo strada i cavi elettrici e telefonici dovranno essere disposti in cavidotti sottotraccia.

Analogamente le cassette per l'allaccio idrico alla rete urbana e quelle per gli allacci elettrico e telefonico non dovranno sporgere dalla superficie dei prospetti ma essere internati nella muratura. Gli sportelli di dette cassette dovranno essere verniciate dello stesso colore della facciata sulla quale insistono.

### **Art. 26. Arredo urbano**

È consentito l'inserimento di elementi di arredo con funzioni decorative, quali fioriere e simili, sui davanzali di finestre o balconi, purché non sporgano oltre 30 cm dal filo dell'edificio e non rechino pregiudizio alla sicurezza ed incolumità pubblica.

I materiali da utilizzare saranno, preferibilmente, in laterizio o in cls o, nel caso di portavasi, in ferro battuto.

Tutte le aree pubbliche dovranno essere arredate con elementi quali panchine, aiuole, pali di illuminazione, cestini porta rifiuti, supporti per le informazioni pubbliche etc., di disegno e materiale definiti da eventuali studi e progettazioni inerenti la riqualificazione dell'ambiente urbano.

In attesa di studi specifici sono consentiti esclusivamente interventi circoscritti per completare o sostituire componenti di arredo urbano già esistenti.



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

### **Art. 27. Presentazione dei progetti in Zona A**

I progetti di edifici ricadenti nella zona A dovranno indicare l'isolato e l'unità minima di intervento di appartenenza e tutte le previsioni del Piano Particolareggiato, in particolare:

#### **1. Documentazione per la richiesta di autorizzazione edilizia/DIA**

La richiesta di autorizzazione edilizia/DIA, ove prevista, va sempre accompagnata da una relazione tecnica-illustrativa a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della professione riguardante la situazione attuale, le opere da compiersi, i materiali e i colori da utilizzare secondo la presente normativa.

La relazione va accompagnata dai seguenti elaborati:

- ✓ Planimetria generale quotata, in scala non inferiore a 1:200, con individuate le proprietà confinanti su tutto il perimetro del lotto e l'esatta ubicazione dell'edificio;
- ✓ Rilievo fotografico attestante lo stato dei luoghi;
- ✓ Eventuali planimetrie, prospetti, sezioni o altri elaborati necessari per illustrare il tipo di opere da realizzare.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo ai sensi dall'art. 10 comma 1 della L.R. 4/09; in tal caso l'interessato, prima dell'inizio dei lavori, comunica l'avvio degli stessi. Per impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici, la comunicazione deve essere corredata dagli estremi delle autorizzazioni obbligatorie ai sensi delle normative di settore, in particolare, delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 42/2004, del P.P.R. e della L.R. 28/98 e loro ss.mm.ii.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono eseguiti previa richiesta di autorizzazione edilizia/DIA; in tal caso questa dev'essere corredata dagli elaborati di cui sopra e dagli estremi delle autorizzazioni **eventualmente** obbligatorie ai sensi delle normative di settore, in particolare, delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 42/2004, del P.P.R. e della L.R. 28/98 e loro ss.mm.ii..

#### **2. Documentazione per la richiesta di concessione edilizia**

Le richieste di concessione andranno corredate dai seguenti elaborati a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della professione :

- ✓ Estratto di mappa catastale e visura catastale aggiornata;
- ✓ Rilievo fotografico attestante lo stato dei luoghi anche al contorno del lotto interessato;
- ✓ Estratto del Piano particolareggiato: planimetrie, profilo regolatore, scheda del lotto;
- ✓ Planimetria generale quotata dello stato dei luoghi in scala non inferiore a 1:200, con riportate le quote del terreno, le dimensioni planimetriche del lotto e gli edifici esistenti, le distanze dai confini;
- ✓ Planimetrie quotate in scala non inferiore a 1:100 di tutti i piani, i prospetti ed almeno numero due sezioni degli edifici esistenti sui quali si intende intervenire;
- ✓ Planimetria generale, piante, prospetti e sezioni quotate in scala non inferiore a 1:100 della sistemazione prevista e degli eventuali nuovi corpi, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali;
- ✓ Progetto della recinzione in scala non inferiore a 1:50;
- ✓ Disegni quotati in scala non inferiore a 1:50 di particolari costruttivi e ornamentali con specifica dei materiali da porsi in opera;
- ✓ Diagramma dei volumi e delle superfici dello stato attuale e di progetto;
- ✓ Relazione tecnica – illustrativa;



Norme Tecniche di Attuazione  
Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico

- ✓ Presentazione dei colori delle tinteggiature che si intendono utilizzare, corredati dai relativi campioni;
- ✓ rappresentazione virtuale con vista dai quattro punti cardinali relativamente agli interventi di ristrutturazione, ampliamento e/o sopraelevazione e nuova edificazione.

Ai sensi dell'art.146 D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii, dovrà essere presentata contestualmente alla presentazione del progetto edilizio e, pertanto, alla documentazione di cui ai punti 1 o 2 l'istanza di autorizzazione paesaggistica con allegata la relazione paesaggistica, redatta secondo i criteri e con i contenuti indicati nel DPCM del 12/12/2005.

Per tutti i fabbricati esterni ma adiacenti al "Nucleo di primo impianto e antica formazione" e prospettanti la pubblica via o spazi pubblici in genere dovranno essere presentati, a seconda del titolo abilitativo da rilasciare, gli stessi elaborati richiesti per gli edifici ricadenti nella zona A.

#### **Art. 28. Opere eseguibili al di fuori delle prescrizioni**

In attesa che vengano eseguite le opere prescritte nelle varie unità minime di intervento e nelle unità immobiliari potranno essere eseguite solo opere e lavori d'urgenza tendenti ad evitare imminenti pericoli di crolli o danni e opere di manutenzione eseguibili con semplice comunicazione ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della normativa regionale.

#### **Art. 29. Vincoli planimetrici e profili regolatori**

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

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

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

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

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

Nelle planimetrie in cui si illustra la sistemazione prevista per i comparti, i nuovi corpi di fabbrica sono individuati con sagome geometriche puramente indicative in quanto non hanno legame quantitativo con il volume effettivamente edificabile. Non ha pertanto significato una lettura in scala delle loro dimensioni e la loro forma. Per quanto riguarda la loro ubicazione è obbligatorio rispettare solo gli allineamenti prescritti (in particolare l'aderenza ai confini del lotto e al filo strada) e garantire il rispetto dei tipi edilizi. Per gli edifici in arretramento dal filo strada occorre, inoltre, rispettare dal medesimo un distacco di almeno 5 m salvo impossibilità dovute alle dimensioni e forma del lotto.

Nelle stesse planimetrie, inoltre, non sono riportate le tettoie aperte esistenti, ininfluenti ai fini del computo dei volumi, per semplificare i disegni. La loro eliminazione pertanto non comporta l'obbligo della loro demolizione essendo anche possibile edificarne nuove nei limiti consentiti dalle presenti norme.