

## **SOMMARIO**

### **TITOLO I – Disposizioni generali**

Art. 1	Limiti del Piano Particolareggiato	pag. 2
Art. 2	Elaborati costitutivi il Piano Particolareggiato	pag. 2
Art. 3	Obiettivi e contenuti del Piano Particolareggiato	pag. 2
Art. 4	Modalità di attuazione	pag. 3
Art. 5	Unità di Intervento e Classi di Trasformabilità	pag. 3
Art. 6	Le Classi di Trasformabilità	pag. 3

### **TITOLO II – Disciplina dell'intervento edilizio**

Art. 7	Categorie di intervento – Definizioni	pag. 5
Art. 8	L'Abaco Tipologico e degli Elementi Costruttivi	pag. 9
Art. 9	Criteri orientativi	pag. 10
Art. 10	Contenuti e redazione degli elaborati tecnici di progetto	pag. 11

### **TITOLO III – Prescrizioni speciali**

Art. 11	Prescrizioni speciali e normativa edilizia di dettaglio	pag. 12
Art. 12	Destinazioni d'uso	pag. 13
Art. 13	Gli organi tecnici della gestione	pag. 14
Art. 14	Computo delle volumetrie	pag. 14
Art. 15	Disposizioni varie	pag. 14

## TITOLO I – Disposizioni generali

### Art. 1 Limiti del Piano Particolareggiato

Il Piano include integralmente la sottozona "*BI\*A – Ambito a speciale tutela urbanistico-architettonica*", secondo il perimetro definito dal vigente P.U.C. Tale sottozona verrà indicata di seguito "*Comparto*".

### Art. 2 Elaborati costitutivi il Piano Particolareggiato

Costituiscono elaborati fondamentali del P.P.:

- All 1 Relazione
- All 2 Norme Tecniche di Attuazione
- All 3 Piano finanziario di massima
- All 4 Schede quali-quantitative
- All 5 Documentazione fotografica
- All 6 Abaco Tipologico e degli Elementi Costruttivi
- Tav 1 Stralcio PUC
- Tav 2 Catastale 1902
- Tav 3 Isolati al 2003
- Tav 4 Evoluzione del tessuto edilizio
- Tav 5 Unità di intervento
- Tav 6 Piano degli interventi edilizi
- Tav 7 Edifici pubblici
- Tav 8 Standard
- Tav 9 Attività commerciali, artigianali e professionali
- Tav 10 Assetto delle proprietà
- Tav 11 Piano dei progetti pubblici
- Tav 12 Isolato 1 – Planimetria e profili
- Tav 13 Isolato 2 – Planimetria e profili
- Tav 14 Isolato 3 – Planimetria e profili
- Tav 15 Isolato 4 – Planimetria e profili
- Tav 16 Isolato 5 – Planimetria e profili
- Tav 17 Isolato 6 – Planimetria e profili

### Art. 3 Obiettivi e contenuti del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato del Comparto, limitrofo alla Zona A - Centro Storico di Guspini, ha come obiettivi generali:

- la riqualificazione dei tessuti edilizi abitativi;
- la valorizzazione dei caratteri originari e tradizionali dell'identità architettonica e urbanistica di Guspini;
- il potenziamento delle infrastrutture pubbliche;
- il miglioramento della qualità della vita per i residenti e per gli utenti esterni.

Si tenderà alla difesa, valorizzazione e recupero dei valori storici, artistici ed ambientali di numerosi esempi da tutelare, a completamento della valorizzazione del confinante Centro Storico oggetto di specifico progetto, con particolare riferimento alla storia ed alla cultura locale.

Si tenderà, altresì, ad invertire il processo di abbandono degli immobili con interventi e politiche a sostegno dei residenti e delle attività artigiane e commerciali.

#### **Art. 4 Modalità di attuazione**

Il Piano Particolareggiato è attuato mediante interventi edificatori di iniziativa pubblica e privata con le modalità consentite dalle vigenti leggi in materia, ed in conformità alle prescrizioni del presente Piano.

Gli interventi di iniziativa pubblica sono attuati dall'Amministrazione comunale, che deve curarne la progettazione e la realizzazione nel rispetto delle presenti Norme, si attuano attraverso i seguenti piani:

- Piani di recupero di iniziativa pubblica redatti ai sensi della Legge 457/78 - art. 27 e 28, previa delimitazione delle zone di degrado.
- Piani di comparto secondo le previsioni della L.R. 22/12/1989 n° 45.

#### **Art. 5 Unità di Intervento e Classi di Trasformabilità**

Il Piano si articola per *Unità di Intervento* (U.I.) che definiscono l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi. Tale ambito coincide, ovunque possibile, con la singola unità edilizia.

Per ciascuna Unità di Intervento il Piano definisce le *Classi di Trasformabilità* in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica esistenti.

Ciascuna classe esprime quindi il grado di modificabilità, in rapporto alla compatibilità di ciascun Corpo di Fabbrica con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti.

Il Piano prevede anche l'eventuale realizzazione di nuovi corpi di fabbrica, e fornisce le relative prescrizioni (allineamenti, fili fissi, spessori, numero dei piani, destinazioni d'uso).

#### **Art. 6 Le Classi di Trasformabilità**

Alle "Unità di Intervento" si applicano le seguenti "Classi di Trasformabilità":

**1) Corpi di Fabbrica originari a conservazione integrale (BASSA O NULLA TRASFORMABILITÀ).** Si tratta di quelli per i quali è stata riscontrata la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del Corpo di Fabbrica. La salvaguardia sarà perseguita mediante un insieme sistematico di opere finalizzate al recupero e alla conservazione del fabbricato nella sua consistenza materica e stratificazione storica e formale originaria. Per essi sono previste categorie di intervento – così come descritte al successivo art. 7 – del RECUPERO (Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo);

**2) Corpi di Fabbrica originari con MEDIA TRASFORMABILITÀ'.** Si tratta di edifici tradizionali, in condizioni di degrado o comunque alterati, anche da nuovi fabbricati contigui o da parti in sopraelevazione, la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la conservazione o una parziale modificazione mediante nuovi, contenuti ampliamenti o demolizione di recenti sopraelevazioni.

In particolare si tenderà al recupero e risanamento dei prospetti e delle coperture, con la finalità di ricondurre l'affaccio del fabbricato sulla pubblica via alla sua consistenza formale e materica originaria.

Si individuano due sottoclassi (2a e 2b), la prima relativa ad edifici con diffuso mantenimento dei caratteri originari, la seconda ad edifici con maggiori alterazioni, in particolare sopraelevazioni.

Agli affacci del corpo originario sugli spazi pubblici, si applicherà il regime di RECUPERO, per le restanti parti o per gli eventuali ampliamenti si applicherà il regime di RISTRUTTURAZIONE di tipo A (vedi art.7).

**3) Corpi di Fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili (ALTA TRASFORMABILITA').** Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti, e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere tradizionale dell'ambiente urbano.

Per essi, oltre le sempre possibili MANUTENZIONI, si applicherà il regime di RISTRUTTURAZIONE di tipo B o di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (vedi art.7).

**4) Corpi di Fabbrica sostituiti tipologicamente incompatibili.** Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente urbano tradizionale per distacchi, ombre portate, tipologie, ingombri. Per essi è prevista la sola manutenzione. In alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie nel rispetto delle indicazioni delle norme e dei profili regolatori.

Per essi, è prevista la sola Manutenzione, in alternativa si applicherà il regime di RISTRUTTURAZIONE di tipo B o di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (vedi art.7).

## TITOLO II – Disciplina dell'intervento edilizio

### Art. 7 Categorie di intervento – Definizioni

Le trasformazioni edilizie consentite nel Comparto sono disciplinate dalle categorie di intervento di cui ai punti seguenti, raggruppate nelle macrocategorie del **RECUPERO**, **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA** e **NUOVA COSTRUZIONE**, le cui definizioni sono valide esclusivamente per gli interventi relativi al presente Piano.

#### 1 **RECUPERO**

##### **M.O. - Manutenzione Ordinaria**

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria, purché condotti nel rispetto degli elementi tecnici e morfologici tradizionali se esistenti, i seguenti tipi di opere:

##### *opere interne*

- 1) pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti
- 2) tinteggiature interne
- 3) tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni
- 4) riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti
- 5) 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.

##### *opere esterne*

- 6) pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi senza mutamento dei caratteri degli strati di finitura esistenti, ripresa parziale dei rivestimenti e degli intonaci esistenti senza mutamento dei caratteri tecnologici e fisico-chimici di quelli esistenti
- 7) tinteggiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali, della posizione, della forma e delle dimensioni
- 8) pulitura, tinteggiatura, riparazione o sostituzione degli infissi e dei serramenti senza modificazione dei materiali e del disegno degli stessi
- 9) riparazione e sostituzione dei soli manti di copertura dei tetti senza modificazione dei materiali esistenti e delle soluzioni tecnologiche esistenti
- 10) riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali nonché dei comignoli esistenti senza modificarne posizione, caratteri tecnologici e formali
- 11) riparazione e sostituzione delle pavimentazioni esterne senza modifiche dei materiali, delle forme e disegno e delle modalità di posa.

##### **M.S. - Manutenzione Straordinaria**

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti fatiscenti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non si alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazione d'uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- 1) Apertura, chiusura o modifica di vani sulle murature, anche portanti, interne
- 2) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, semprechè le opere richieste risultino compatibili con la conservazione dei caratteri fondamentali dell'organismo edilizio e non modifichino il numero delle unità immobiliari
- 3) Rifacimento di tetti e cornicioni, senza modificarne le quote di imposta e la pendenza del tetto con l'utilizzo dei materiali tradizionali (in particolare coppi sardi per il manto di copertura)
- 4) rifacimento degli intonaci esterni e loro tinteggiatura, attuato nel rispetto dei caratteri chimico-fisici dei materiali esistenti. Eventuali motivi decorativi originari saranno soggetti a risanamento conservativo
- 5) rifacimento di recinzioni, pavimentazioni esterne, anche con modifica dei materiali esistenti ma nel rispetto delle loro caratteristiche tecnologiche e morfologiche originarie
- 6) rifacimento, ampliamento o integrazione di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici purchè nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio.

L'intervento di M.S. su edifici appartenenti alle classi della "Bassa o Nulla Trasformabilità", non può prevedere interventi che siano in contrasto con la Categoria del "Restauro e Risanamento Conservativo" di cui al punto seguente.

L'intervento – qualora non sia limitato alle solo opere interne - comporta l'obbligo di adeguare i prospetti pubblici secondo quanto prescritto nella Categoria RC.

L'intervento di M.S. su edifici appartenenti alle classi della "Media Trasformabilità", comporta l'obbligo di adeguare i prospetti pubblici – qualora l'intervento non sia limitato alle solo opere interne - secondo quanto prescritto nella Categoria RE/A.

L'intervento di M.S. su edifici appartenenti alle classi dell'"Alta Trasformabilità" compatibili o "Sostituiti" incompatibili, comporta l'obbligo di adeguare i prospetti pubblici – qualora l'intervento non sia limitato alle solo opere interne - secondo quanto prescritto nella Categoria RE/B.

La Variazione di destinazione d'uso senza esecuzione di opere può essere assentita se la destinazione d'uso richiesta è compatibile con le caratteristiche della Classe di appartenenza dell'edificio.

### **R.C. – Restauro e Risanamento Conservativo**

Per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e i suoi spazi esterni (corte), meritevoli di particolare tutela architettonica sotto il profilo edilizio o storico-culturale, nella loro consistenza materica e stratificazione storica e formale, mediante un insieme sistematico di opere che, nel pieno rispetto del sistema strutturale, del sistema distributivo e del sistema tecnologico e morfologico dell'organismo edilizio originario, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

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

Un corretto intervento di restauro e risanamento dovrà prevedere il mantenimento dei caratteri costruttivi originari.

Sono fatti salvi i limiti e i vincoli derivanti dalle leggi operanti in materia di protezione del patrimonio storico-artistico, monumentale e ambientale, quali le Leggi n. 1089 e 1497 del 1939, e successive modifiche e integrazioni.

### **R.T.F. Ripristino tipologico delle facciate**

Riguarda gli edifici per i quali, pur non essendo richiesto il restauro e risanamento conservativo esteso all'intera Unità di Intervento, è prescritta la conservazione e recupero dei caratteri costruttivi originari degli affacci su vie, piazze o altri spazi pubblici.

Per tali affacci valgono le prescrizioni proprie della Categoria "Restauro e Risanamento Conservativo", mentre per il corpo edilizio retrostante vige la Categoria della Ristrutturazione Edilizia di tipo A o B.

Dovranno pertanto essere conservati e riproposti gli elementi costruttivi e decorativi esistenti nelle facciate conservandone o recuperando le caratteristiche dimensionali e tipologiche originarie.

La copertura fa parte integrante della facciata.

## **2 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

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.

Tali interventi debbono comunque rispettare i limiti sanciti dalle presenti norme e non possono interessare edifici e manufatti a qualunque titolo vincolati in forza delle leggi nazionali vigenti in materia di protezione e tutela del patrimonio storico-artistico, monumentale o ambientale.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono state previste due sottocategorie:

**RE/A:** più restrittiva, eseguibile anche su Unità di Intervento appartenenti alla Classe della Media Trasformabilità e quindi anche su edifici tradizionali alterati;

**RE/B:** eseguibile solo su Unità di Intervento appartenenti alle Classi della Alta Trasformabilità e degli edifici incompatibili.

L'obiettivo delle opere di ristrutturazione sarà comunque quello di riproporre i caratteri tradizionali perduti, o di apportare quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento ambientale.

### **R.E./A Ristrutturazione edilizia con conservazione caratteristiche tipologiche**

Prevede la riorganizzazione funzionale dei singoli Corpi di Fabbrica, il risanamento conservativo dei fronti sugli spazi pubblici (la Categoria è sempre abbinata al ripristino tipologico delle facciate) e prevede altresì, sempre nel rispetto degli assetti essenziali dell'Organismo Edilizio, gli ampliamenti volumetrici possibili sulla base degli indici esistenti e delle norme di Piano

Gli interventi di ristrutturazione consistono in:

- sostituzione delle strutture orizzontali secondo le tecniche ed i materiali utilizzati originariamente;
- 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;
- 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;

- inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale, rilevato nello stato di fatto, e della volumetria esistente;
- modifica della organizzazione dei locali interni all'organismo edilizio nel rispetto degli elementi fondamentali dell'assetto distributivo esistente;
- rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della geometria complessiva, della quota di gronda (sono consentite modeste variazioni della quota di colmo opportunamente motivate) e del tipo di materiali tradizionalmente utilizzati per gli elementi strutturali e di copertura (manto di copertura in coppi sardi);
- modifica dei fronti esterni secondo quanto previsto dalla Categoria RTF;

Gli interventi di ampliamento consistono in:

- raddoppio in altezza dei corpi di fabbrica esistenti a solo piano terra e sul filo strada, se consentito con i profili regolatori;
- ampliamento, in adiacenza o in altre posizioni ammesse dalla Norme, di fabbricati esistenti su lotto già edificato.

### **R.E./B Ristrutturazione edilizia con riassetto o riconversione della tipologia, con o senza incremento di volume**

Si applica ai Corpi di Fabbrica in regime di Alta Trasformabilità o Sostituiti (per i quali può essere applicata anche la categoria della Demolizione e Ricostruzione), e prevede il riassetto integrale e la riconversione tipologica degli stessi Corpi di Fabbrica. Il complesso degli interventi compresi in questa Categoria di Intervento dovrà essere rivolto alla definizione di un Organismo edilizio in tutto o in parte diverso dall'esistente, con spessori dei Corpi di Fabbrica, altezze, distacchi e distribuzioni planimetriche compatibili con le Norme.

Sono previsti, altresì, gli ampliamenti volumetrici possibili sulla base degli indici esistenti e delle norme di Piano.

Gli interventi si ispireranno al principio del corretto inserimento delle opere nel contesto ambientale, assumendo a modello e riferimento l'edilizia e le infrastrutture di tipo tradizionale.

Per le U.I. interessate da R.E./B e per le quali non è richiesta anche la Categoria RTF, i prospetti pubblici si adegueranno con soluzioni libere da elementi impropri o simulativi, comunque semplici, chiaramente contemporanee ed integrate nel contesto.

L'intervento edilizio dovrà prevedere:

- la eliminazione di rivestimenti con materiali in contrasto con i caratteri costruttivi tradizionali (lastre di granito lucidato e di altre pietre a vista non locali, mattonelle in gres, rivestimenti a buccia o graffiato o al quarzo...). Andranno recuperati eventuali basamenti in elementi lapidei aventi caratteristiche di tipicità locale;
- il contenimento in larghezza (max 1/3 dello sviluppo della facciata complessivamente) e in aggetto (max 40 cm) dei balconi, i parapetti saranno realizzati con ringhiere in ferro a semplice disegno;
- contenimento degli sporti di gronda (max 30 cm);
- ridimensionamento delle aperture (finiture e porte-finestra) entro i criteri stabiliti nell'Abaco tipologico e degli elementi costruttivi, provvedendo al loro riallineamento lungo assi verticali;
- le dimensioni geometriche delle aperture dovranno essere relazionate al disegno complessivo della facciata, avendo come criterio generale quello di un rapporto di snellezza nettamente maggiore di 1 (es. 1,8x2,7 m per negozi, 1x2,7 m per ingressi residenziali e porte-finestre al primo piano; 0,8x1,30 - 1x1,70 m per le finestre);

- l'eliminazione di doppi infissi (diversi dalle persiane), in qualunque materiale siano eseguiti, disposti sul filo esterno della muratura;
- la realizzazione di rivestimenti esterni delle murature di facciate in solo intonaco colorato, con possibile esclusione nella sola parte basamentale del piano terreno se in elementi lapidei;
- è ammesso l'uso di serrande metalliche purché a maglia, con tassativo divieto di bandoni ciechi;
- le recinzioni dovranno essere realizzate con muratura continua di altezza compresa tra 2,40 e 2,70 m, soprattutto nei casi di edifici arretrati rispetto al filo stradale. Gli ingressi dovranno essere iscritti entro il profilo della muratura;

Negli interventi sulle coperture i materiali impiegati nei manti e nelle strutture devono essere del medesimo tipo e dello stesso colore di quelli utilizzati nel contesto edilizio tradizionali guspinese (coppi sardi); lo stesso vale per la forma, la disposizione e la pendenza delle falde, per le quali non ci si deve scostare dalle tipologie tradizionali locali.

La concessione è comunque soggetta a tutte le regole edilizie previste nella presente Normativa, nonché alla conforme valutazione della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico.

### **3 NUOVA COSTRUZIONE**

Nel Comparto B1\*A non esistono, alla data di stesura del Piano, lotti liberi da fabbricati. Pertanto la Categoria della Nuova Costruzione si potrà applicare esclusivamente con il regime di Demolizione e Ricostruzione (oltre a quanto già normato nei casi di R.E. con aumento di volumetria).

**D.R. Demolizione e ricostruzione** senza modificazione del lotto.

Riguarda gli interventi volti alla sostituzione, parziale o totale, di edifici appartenenti alle Classi dell'”Alta Trasformabilità” compatibili o “Sostituiti” incompatibili, con il vincolo di densità dei 3 mc/mq e delle altezze di gronda indicate nei profili regolatori.

L'intervento comporta l'obbligo di adeguare i prospetti pubblici secondo quanto prescritto nella Categoria RE/B e di adeguarsi, in funzione delle dimensioni del fronte del lotto, all'Abaco tipologico e degli elementi costruttivi.

#### **Art. 8 L'Abaco Tipologico e degli Elementi Costruttivi**

Allo scopo di definire il sistema delle regole edilizie per il controllo della Ristrutturazione Edilizia con incrementi di volume e di Demolizione e Ricostruzione, gli interventi dovranno rispettare l'Abaco tipologico e degli elementi costruttivi cui questo articolo rimanda.

Le trasformazioni proposte, dovranno comunque essere motivate in sede di progetto e trovare riferimento con gli elementi desunti dall'abaco.

Ristrutturazioni, ampliamenti e nuovi volumi, ove non diversamente ed esplicitamente stabilito dalla normativa definita per le singole unità d'intervento nelle apposite tavole, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- La ristrutturazione dei corpi di fabbrica e degli spazi-corte dovrà avvenire nel rispetto della tipologia originaria che, in maniera assolutamente prevalente nel Comparto B1\*A, comporta l'organizzazione dei fabbricati attorno ad una corte, con palazzotto a 2 piani sul filo-strada;
- L'esposizione degli ambienti residenziali ad uso "giorno" e "notte" sarà, nei limiti del possibile, a SUD (SUD-EST, SUD-OVEST); le facciate a N avranno comunque una superficie finestrata limitata e prevalentemente per ambienti accessori o non residenziali;

- Le sopraelevazioni non dovranno comportare l'apertura di vedute quali finestre balconi o terrazze sui lotti vicini, od il loro significativo oscuramento con ombre portate sulle superfici libere;
- la distanza tra pareti finestrate sarà di norma non inferiore a 10 m; solo eccezionalmente, e qualora ciò comporti soluzioni più idonee e migliore accorpamento di volumi e spazi liberi, previo nulla osta dell'Amministrazione Comunale, può applicarsi la riduzione delle distanze secondo il D.Ass.2266/83;
- Dove la larghezza del lotto lo consenta, deve sempre prevedersi un passo carrabile, anche con allargamento di vani esistenti fino ad un massimo di 2,4 metri, chiuso con ante di legno pieno;
- Almeno un lato dei nuovi Corpi di Fabbrica 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;
- Nei nuovi volumi sono consentiti piani seminterrati, quando le condizioni planoaltimetriche del sedime lo consentano; eventuali prese di luce naturale non devono essere prospicienti il suolo pubblico. I piani seminterrati non possono essere destinati a usi residenziali. L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe per fabbricati esistenti, mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso;
- le corti e cortili interni alle Unità di Intervento dovranno rimanere unitari e indivisi e gli eventuali elementi originari presenti (pozzi, selciati, infissi in legno ecc.), recuperati nel pieno rispetto delle loro caratteristiche originarie.

#### **Art. 9 Criteri orientativi**

Per ogni Unità di Intervento il Piano indica nelle tavole di studio degli isolati, le corrispondenti CLASSI DI TRASFORMABILITA', CATEGORIE DI INTERVENTO possibili e il PROFILO REGOLATORE. In particolare:

- Sono sempre consentite le Categorie di Intervento M.O. e M.S.;
- sono individuate altresì una serie di Unità d'Intervento con caratteri tipologici e architettonici contrastanti con il contesto tradizionale ("Sostituito incompatibile"), per le quali gli interventi inclusi nella categoria M.S., sono consentiti solo a condizione che gli Affacci Pubblici, qualora l'intervento non sia limitato alle sole opere interne, vengano modificati secondo quanto prescritto nella Categoria RE/B;
- è individuata una serie di corpi di fabbrica (anche non coincidenti con le Unità d'Intervento) di riconosciuto valore architettonico tradizionale, per le quali è ammessa la sola categoria R.C.;
- è individuata una classe di "Affacci pubblici" con elementi costruttivi significativi, quali murature in pietrame o ladiri, portali e simili (contraddistinti da apposita simbologia nella tavola degli Interventi edilizi), caratterizzanti la qualità storico-tradizionale del comparto, per la quale è prescritto il Restauro e Risanamento Conservativo. Tale Categoria di Intervento può aggiungersi o comunque essere individuata indipendentemente da quella prescritta per l'intero Corpo di Fabbrica.
- nei casi in cui la situazione esistente risulti in contrasto con le normative sanitarie ed edilizie vigenti, ogni intervento diverso dalle Categorie M.O. e M.S. è subordinato all'attuazione delle stesse;
- in tutti i casi e per ogni intervento diverso dalle Categorie M.O. e M.S., non è consentito realizzare nuove volumetrie disponibili senza le corrispondenti demolizioni prescritte con i profili regolatori;
- In tutti quei casi di Unità di Intervento per le quali sia consentito l'incremento di volume non dovrà comunque essere superata la densità fondiaria massima di 3 mc/mq (per le U.I. degli isolati 1 e 2, tale densità è relativa alla superficie di lotto ricadente sia nella sottozona B1\*A che

nella B1 e relativi volumi); sono invece fatte salve le unità immobiliari dove la situazione esistente superi già tale limite;

- E' in generale fatto divieto di procedere alla modifica degli allineamenti stradali esistenti mediante arretramenti e simili. E' peraltro facoltà dell'Amministrazione, anche in fase di predisposizione di progetti sulle urbanizzazioni, rinunciare all'uso pubblico di spazi derivanti da arretramenti concordati con i privati in tempi passati, al fine di ricostituire gli originari limiti fra spazi pubblici e privati, favorendo questi ultimi nella ricostruzione dei muri di recinzione secondo il principio di analogia al modello tradizionale.

**Art. 10 Contenuti e redazione degli elaborati tecnici di progetto**

L'inoltro della domanda di concessione (o di autorizzazione) dovrà essere corredato, oltre quanto già previsto dal P.U.C., anche dai seguenti elaborati:

- planimetria catastale storica
- planimetria catastale aggiornata, comprendente i lotti confinanti e quelli antistanti sui fronti stradali, per un adeguato intorno;
- nel caso di U.I. appartenenti alle Classi 1) e 2a), sintetica relazione storico-tecnica, contenente le informazioni disponibili sulla formazione e trasformazione dell'Organismo edilizio, desunte dai confronti catastali, da foto d'epoca e attuali, dall'analisi delle strutture edilizie e da quant'altro contribuisca ad evidenziare l'origine, la storia e la consistenza edilizia degli elementi architettonici tradizionali riscontrati;
- rilievo sommario dello stato di fatto al contorno, con rappresentazione dei corpi di fabbrica contigui al lotto interessato in scala non inferiore ad 1:200, in planimetria ed alzato, e relativa documentazione fotografica;
- rilievo architettonico in scala non inferiore ad 1:100 dell'intero lotto interessato, completo di piante prospetti e sezioni, recante l'indicazione dei fabbricati (o delle porzioni di fabbricati o elementi costruttivi) che risultino costruiti secondo forme e materiali originari/storico-tradizionali, dei relativi elementi costruttivi (portali, cornici, coperture, murature in pietra o mattoni, crudi o cotti, etc.), e della corrispondente documentazione fotografica.

### **TITOLO III – Prescrizioni speciali**

#### **Art. 11 Prescrizioni speciali e normativa edilizia di dettaglio**

##### **N° PIANI**

I corpi di fabbrica possono articolarsi al solo piano terra oppure al P.T. più il 1° piano. E' fatto assoluto divieto di ulteriori sopraelevazioni oltre il 1° piano, nonché di qualsiasi forma di uso abitativo dei sottotetti. L'illuminazione naturale di questi ultimi potrà essere consentita solo tramite dispositivi complanari alla falda non prospettante la pubblica via, in modo che non risultino da questa visibili.

##### **SOTTOTETTO**

Le sopraelevazioni non abitabili di recente realizzazioni, non possono essere oggetto di interventi di manutenzione straordinaria o recupero se non rispettano le prescrizioni di cui ai profili regolatori;

##### **COPERTURE**

A tetto, secondo regole e profili dell'abaco, o in coerenza con preesistenze contigue, da eseguirsi con manto di coppi tipo sardo su falde. E' fatto divieto di costituire aggetti o sporti delle coperture stesse se non nelle forme previste dal Piano;

La copertura a terrazzo è ammessa per i corpi secondari (rimesse e fabbricati di servizio) a solo piano terra, ed eccezionalmente per fabbricati residenziali, pure al piano terra, purché non eccedano il 25% della superficie coperta. La finitura sarà eseguita con manti non riflettenti, preferibilmente rivestite con pavimentazioni in laterizio;

##### **FRAZIONAMENTI**

E' fatto divieto, in generale, di frazionare le Unità di Intervento, con l'esclusione dei casi in cui le volumetrie eccedano il valore di 700 mc. In tal caso, le Unità minime risultanti non potranno essere ciascuna inferiore a 350 mc, e comunque la corte non dovrà essere fisicamente divisa da una recinzione. Inoltre, i caratteri tipologici delle unità derivanti dalla divisione dovranno essere compatibili con le prescrizioni dell'abaco.

##### **RECINZIONI E PORTALI**

Ogni concessione e/o autorizzazione è subordinata al restauro/ripristino degli elementi costruttivi originari con particolarissima attenzione per i portali.

I muri di cinta dovranno avere un'altezza compresa tra 2,40 e 2,70 m (e comunque in continuità con le recinzioni preesistenti) ed essere in muratura intonacata; in ogni caso i proprietari di lotti contigui dovranno preventivamente uniformare la tipologia di recinzione da adottarsi.

##### **RIVESTIMENTI**

Tutti gli interventi edilizi dovranno utilizzare l'intonaco o, per i basamenti, archi, spallette, cornici, lesene e angoli la pietra locale a vista sbazzata o martellinata, con esclusione di rivestimenti di altra natura.

##### **INFISSI**

Potranno essere in legno, metallo verniciato o PVC, con espresso divieto per l'alluminio non verniciato, secondo le disposizioni vincolanti contenute nell'Abaco Tipologico e degli Elementi Costruttivi.

##### **LOGGIATI**

E' consentita la costruzione di loggiati sui prospetti principali interni al lotto

##### **BALCONI**

E' consentita la realizzazione di balconi, con ringhiera in ferro, purché il loro aggetto non superi i 40 cm, ed il loro sviluppo laterale non superi di oltre 30 cm per parte l'infisso corrispondente.

##### **ARTICOLAZIONE DEI CORPI DI FABBRICA SUL SOLO PIANO TERRA**

E' sempre consentita, nel rispetto delle prescrizioni dell'abaco.

##### **RADDOPPIO IN ALTEZZA**

E' consentito nei casi previsti con i profili regolatori, nei limiti di distacchi, affacci e densità stabiliti dalla normativa.

E' in particolare consentito quando la sopraelevazione completi un fronte o un allineamento, cioè nel caso di un lotto singolo compreso tra altre unità immobiliari ciascuna delle quali contenga già corpi di fabbrica a 2 (o più) piani legittimamente assentiti.

#### **SPESSORE DEI CORPI DI FABBRICA**

- da 3,5 a 6 m se addossati ad un lato cieco del lotto
- da 4,5 a 10 m se esiste il riscontro d'aria

L'esigenza di rispettare allineamenti, linee di colmo, preesistenze, può ridurre i massimi o comunque imporre valori specifici. Gli spessori al 1° e 2° livello possono differenziarsi, anche con l'uso del loggiato.

#### **ANTENNE RADIOTELEVISIVE E RADIOTELEFONICHE**

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di una unica antenna centralizzata.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti: tali cavi di preferenza, debbono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

#### **CONDUTTURE**

Le condutture di qualsiasi specie ed i relativi sostegni, devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica in modo da non deturpare le facciate degli edifici.

Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere.

#### **IMPIANTI TECNOLOGICI**

E' vietato sistemare serbatoi d'acqua, motori di apparecchiature destinate al termocondizionamento o similari sui tetti, terrazzini, facciate o altre parti dei fabbricati visibili dalla pubblica via e altri spazi pubblici.

#### **VETRINE E INSEGNE**

Le vetrine dei negozi, nel rispetto dei rapporti dimensionali precisati nelle presenti norme, dovranno essere contenute all'interno degli stipiti delle aperture e dovranno essere a disegno semplice o con soluzione architettonica che armonizzi con l'intera facciata.

L'installazione di insegne commerciali è consentita solo se contigue al locale o al manufatto ove si svolge l'attività principale. Dovranno essere a disegno semplice e, preferibilmente, senza uso di retroilluminazione.

### **Art. 12 Destinazioni d'uso**

Nell'ambito del Piano, oltre alla residenza, sono in generale ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- studi professionali, servizi di ristoro e ricettivi di piccola dimensione, servizi sanitari, servizi pubblici;
- attività commerciali:
  - di deposito, se richiedono superfici nette di pavimento inferiori a 80 mq;
  - di vendita, se richiedono superfici nette di pavimento inferiori a 100 mq;
- laboratori non inquinanti, ma connessi con attività dirette di vendita (beni rari e di artigianato locale e caratteristico quali pelletteria, ceramica, oreficeria...), purché richiedano superfici nette di pavimento inferiori a 100 mq;
- attività di rimessa e deposito di mezzi e derrate agricole, purché compatibili con le disposizioni comunali vigenti;

Allo scopo di incentivare l'uso e il riuso produttivo (residenziale, artigianale, commerciale, turistico-ricettivo) del patrimonio edilizio esistente in zona B1\*A, sono sempre possibili i cambiamenti di destinazione d'uso anche in assenza dei requisiti di norma; sarà in ogni caso cura dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia e previo parere favorevole dell'ufficiale sanitario, imporre soluzioni atte a garantire la funzionalità, la fruibilità e l'accessibilità della struttura.

La disponibilità di parcheggi prescritta per legge potrà essere monetizzata secondo quote in numerario da stabilirsi a cura dell'Amministrazione Comunale.

**Art. 13 Gli organi tecnici della gestione**

l'istruttoria delle pratiche edilizie relative al Comparto sarà affidato all'Ufficio Tecnico Comunale, secondo quanto previsto nel Regolamento Edilizio.

**Art. 14 Computo delle volumetrie**

Per il calcolo delle volumetrie si farà riferimento a quanto specificato dal R.E. vigente.

**Art. 15 Disposizioni varie**

- Nel caso di discrepanze segnalate dalla proprietà e dai tecnici, ed accertate dall'Ufficio Tecnico Comunale, tra le superfici definite ed i volumi stimati per ciascuna Unità di Intervento negli elaborati di Piano e quelli effettivamente riscontrabili sul terreno, si applicherà l'indice di fabbricabilità ai valori effettivi di superficie, sempre considerate le effettive preesistenze di volumi.
- Eventuali difformità delle situazioni rilevate in sede di P.P. dagli stati di fatto potranno essere sanate in sede di presentazione di richiesta di autorizzazione o concessione, come pure potranno essere valutate differenti ripartizioni e ipotesi concordate tra i proprietari, purché non vengano variate le norme e le quantità di piano.
- I corpi di fabbrica a tre o più piani possono comunque essere ristrutturati riducendo a due piani l'altezza, e trasferendo la volumetria corrispondente in altre porzioni del lotto di pertinenza, purché vengano rispettate le presenti norme edilizie, e l'Abaco tipologico.
- Allorché l'Unità di Intervento esistente risulti intasata e con locali non adeguatamente aerati e antigienici, sono ammesse da parte dei privati proprietari proposte di variante che comportino accorpamenti e redistribuzione degli ambienti e dei volumi, con lo scopo di eliminare tali inconvenienti, purché le proposte investano per intero una o più Unità di Intervento. Non sono ammesse infatti proposte riguardanti porzioni di tali Unità, non essendo concesso di calcolare indici di edificabilità e rapporti di copertura in maniera separata e distinta.